4ème trimestre 2015

immobilier neuf MODE D'EMPLOI.fr

www.immobiliermodedemploi.fr

TOULOUSE ET SES ENVIRONS

SPÉCIAL IMMO-NEUF

TOULOUSE
ET SES ENVIRONS

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

Acheter dans le neuf
La location accession
Faire construire

ENQUÊTES

Actu des villes et des programmes
Paroles d'experts

TOULOUSE
et ses environs

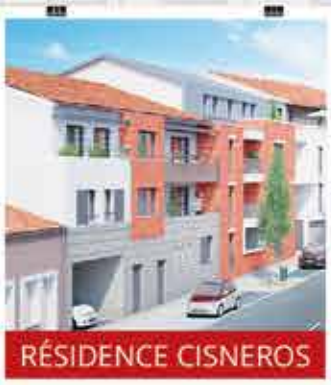
ACANTYS
REALISATIONS

CONSTRUIT AU COEUR DES VILLES

RÉSIDENCE VITABELLA

26 maisons du T3 au T5
en plein propriété

SEYSSES



RÉSIDENCE CISNEROS

63 appartements du studio
au T4 + 2 villas T4

BLAGNAC

RÉSIDENCE PLAZA FLORIO

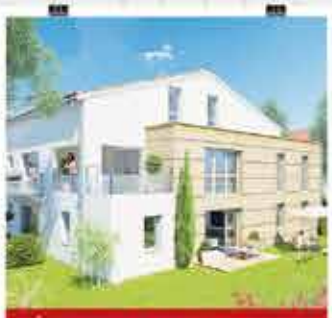
22 appartements
du T2 au T4

RAMONVILLE ST AGNE

Vous avez un projet immobilier ?

CONTACTEZ-NOUS :

- **05 61 121 121**
- 12 Av Prat Gimont 31 130 Balma
- **www.acantys-realisations.fr**



RÉSIDENCE JARDIN ROSE

15 appartements
du T2 au T4

BLAGNAC

RÉSIDENCE LE 195

27 appartements
du T1 au T4

TOULOUSE BONNEFOY

DÉCOUVREZ AUSSI NOS TERRAINS VIABILISÉS À : Balma, Seilh, Plaisance du Touch, Rouffiac Tolosan et Tournefeuille.

TERRAINS VIABILISÉS

> **LAURÉAT DU PRIX DE L'ESTHÉTIQUE IMMOBILIÈRE 2015** LORS DU CONCOURS DE LA PYRAMIDE D'ARGENT POUR LA RÉSIDENCE LE 195

NOTRE COUP DE COEUR

MONTRABÉ
RÉSIDENCE LIZZI SQUARE

www.facebook.com/groupeacantys

ACANTYS
REALISATIONS

Pinel

GRENELLE ENVIRONNEMENT 2012

MIDI-PYRÉNÉES
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

GROUPE MIDI HABITAT

1 000 LOGEMENTS PAR AN
POUR TOUS LES PARCOURS DE VIE

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

LE PLUS GRAND CHOIX D'ADRESSES
À PRIX MAÎTRISÉS

PLUS DE 30 PROGRAMMES
EN LOCATION-ACCESSION
SUR TOULOUSE, ALBI
ET LEURS AGGLOMÉRATIONS.

PROCIVIS
PROMOTION IMMOBILIERE - MIDI-PYRENEES

LA PROMOTION IMMOBILIÈRE
À PRIX LIBRES ET MAÎTRISÉS

SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU LOTISSEMENT

PATRIMOINE
SA LANGUEDOCIENNE

UN PARC LOCATIF DE PLUS DE
10 000 LOGEMENTS

50 LOGEMENTS DU PARC
VENDUS CHAQUE ANNÉE

Midi HAbitat
GROUPE

Sommaire

Paroles d'experts
- Jean-Luc Moudenc p. 6
- Alexandra François-Cuxac p. 8
- Patrick Saint-Agne p. 9
- Frédéric Carré p. 9
- Pascal Barbottin p. 13
- Maryse Prat p. 14
- Luc Laventure p. 14
- Jean-Paul Coltat p. 15
- Stéphane Moisset p. 15
- Michel Lamour p. 20
- Frédéric Carteret p. 21
- Jean-Marc Delpech p. 22

Actualités
Le PSLA a le vent en poupe p. 12
La location accession p. 16
Avis de beau temps pour la maison individuelle p. 18
Les programmes neufs sur Toulouse et sa région p. 24

Enquêtes

Les nouveaux quartiers p. 42
Ouest toulousain p. 44
Bernard Keller p. 48
Nord ouest toulousain p. 48
Sud est toulousain p. 51
Alain Serieys p. 53
Murétain p. 54

Logement neuf
Achat en VEFA p. 56
Établir son budget p. 58

Constructeurs
Le contrat de construction p. 60

Photo de Une : Mairie de Blagnac

Édition Midi-Pyrénées éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
•
Fabrication, infographie : Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
•
Rédaction
Christophe Combe / J.M. Constans
Laurent Duguet
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Fotolia, Phovoir, Sicoval, Mairies de Toulouse, Mairies de Blagnac, ©Oppidea / Lydie Lecarpentier / Balloïde Photo C.Picci / Les Yeux Carrés / AAUPC / KCAP Urbaniste Mutabilis / Atelier Marguerit – Asylum
•

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

Christophe Combe
Directeur des Editions

« C'est reparti ! »

La rentrée fut, entre autre, rythmée par les articles et reportages concernant la reprise de l'immobilier neuf, et c'est tant mieux.

Oui l'immobilier neuf repart. La vente aux investisseurs en tous cas, prémice d'une réelle reprise ; l'accession et la primo-accession étant toujours en léger décalage par rapport à l'invest.

La confiance est là et souhaitons qu'elle y reste.

Le PTZ revisité, la loi de défiscalisation Pinel, des taux de crédit historiquement bas depuis 1945, autant d'éléments positifs pour une vraie reprise du marché.

Immobilier Mode d'Emploi, 1er journal et site Internet consacrés à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.

Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.

N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus !

Alors, bonne lecture et à bientôt sur la toile !

Une métropole attractive, accueillante pour les nouveaux habitants

> Rencontre
Jean-Luc Moudenc

Maire de Toulouse, président de la communauté urbaine Toulouse Métropole

> Toulouse et sa métropole sont aujourd'hui confrontées à un formidable défi. Depuis plus de quinze ans nous détenons chaque année, alternativement avec Montpellier, le record de France de la progression démographique. Nous devons être en mesure d'accueillir, donc de loger, ces nouveaux habitants. Et d'être donc en capacité de produire des logements en nombre suffisant.

Les objectifs fixés dans le cadre du PLH, prévoient la construction de 6 500 logements chaque année, dont 2 200 logements sociaux. Nous poursuivons cet effort de manière très volontariste. Le nouveau PLUI-H, qui doit entrer en vigueur en 2019, permettra d'apporter, avec une vision métropolitaine et un seul document, une seule règle d'urbanisme qui s'imposera aux 37 communes de la métropole, plus de cohérence aux actions menées sur l'ensemble de notre territoire.

Ce qui ne nous empêche pas, dans l'attente de celui-ci, de demeurer actifs. Témoignage de cette volonté, j'ai fait adopter en juin par le conseil communautaire un programme d'investissement pluriannuel, pour la période 2015/2020, de 240 millions d'euros, spécifiquement dédié à l'habitat et à l'urbanisme. A cet égard les grands projets en cours, tels l'aménagement du centre-ville ou le grand parc Garonne qui concerne sept communes, permettront de valoriser encore le cadre de vie, donc de renforcer l'attractivité de notre métropole. Je souhaite donner une impulsion nouvelle à cette démarche avec la livraison chaque année d'au moins une opération sur le centre-ville et une autre pour le grand parc Garonne.

D'autres opérations majeures, à vocation structurante, sont en préparation.

Telle Toulouse EuroSudOuest concernant l'aménagement du secteur Matabiau, autour d'un pôle multimodal, et la création d'un véritable nouveau quartier associant logements, activités tertiaires et commerciales, équipements publics.

D'ici la fin de l'année les grandes orientations seront proposées à travers un plan-guide qui permettra d'intervenir avant même l'arrivée de la LGV. Autre équipement, le futur Parc des Expositions, sur la commune d'Aussonne. Des discussions sont en cours avec un partenaire privé, le nouveau gestionnaire de l'aéroport, le Département et la Région, afin de préciser le montage financier, qui déterminera le calendrier.

Mais d'ici quelques mois nous disposerons déjà de la maîtrise foncière du site. Toujours d'ici la fin de l'année nous aurons par ailleurs choisi le tracé de la troisième ligne de métro.

Un projet dont l'impact fait aujourd'hui l'objet d'une étude menée par l'agence d'urbanisme. En ce qui concerne, à cet égard, le prolongement de la ligne B jusqu'à Labège-Innopôle, il est nécessaire d'avoir d'abord une vue d'ensemble intégrant la troisième ligne. Mais je suis persuadé que l'Innopôle aurait tout à gagner à être directement connecté, grâce à celle-ci, au pôle multimodal de Matabiau autant qu'au pôle aéronautique du nord-ouest de l'agglomération. ■

Une dynamique positive à consolider

> Alexandra François-Cuxac

Présidente Nationale de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

> Le marché du logement neuf, au plan national, a retrouvé une certaine dynamique. Pour le troisième trimestre consécutif, l'observatoire de la FPI enregistre en effet une progression des ventes.
L'ensemble des ventes, au détail, en bloc, ou concernant les résidences gérées, représente, pour le deuxième trimestre de cette année, 23% par rapport au trimestre précédent. Cet élément est sans conteste encourageant. Il doit cependant être tempéré par quelques observations. Les ventes aux accédants, aux propriétaires occupants, restent relativement atones avec une progression de seulement 5%. Ce sont de fait les investisseurs, avec 66% de hausse, qui tirent aujourd'hui de fait le marché vers le haut.
Il faut souligner à cet égard l'efficacité du dispositif Pinel qui, associé à des taux d'intérêts qui demeurent historiquement bas, renforce l'attractivité du placement pierre.
Autre élément problématique, les mises en vente, qui marquent une progression modérée, 15% par rapport au premier semestre 2014, mais après sept trimestres successifs de baisse.
Au résultat l'offre représente à peine plus de douze mois de ventes et les logements prêts à être livrés un peu plus seulement d'un mois de commercialisation.
Les prix sont quant à eux légèrement orientés à la hausse, mais avec des contrastes marqués selon la localisation. Le sud-ouest reflète cette tendance générale. La région Midi-Pyrénées confirme son attractivité avec un volume de ventes au détail en croissance 33% au premier semestre par rapport à la même période 2014, mieux que l'Aquitaine, plus 13%, mais moins que Languedoc-Roussillon, plus 49%. Mais cette tendance concerne essentiellement les métropoles, de manière identique pour l'ensemble des régions.
Aujourd'hui trois grands chantiers sont d'actualité : il faut permettre aux promoteurs de produire des logements abordables, destinés aux accédants, et ne plus opposer logement social et privé, il est ensuite important de réduire le cycle de production des logements, qui représente actuellement six ans en moyenne contre quatre ans il y a quelques années, grâce notamment à une logique de concertation, il faut enfin s'attacher à concevoir l'habitat de demain, en prenant en compte les besoins réels des gens, en finir avec l'accumulation de normes et adapter le logement au nouveaux modes de vie. ■

Certains signes positifs, selon les professionnels du logement, semblent se dessiner

> Les entreprises du bâtiment traversent actuellement une passe très difficile. En cinq ans nous avons connu une baisse de notre chiffre d'affaires de plus de 5%, et nous nous attendons, pour 2015, à une contraction supplémentaire de 1,5%. Une situation qui se traduit inévitablement sur le niveau de l'emploi.
Nos professions ont perdu 13% des emplois en cinq ans sur la région Midi-Pyrénées, dont 1 000 emplois pour la seule année 2014. Dans ce contexte le logement, qui pèse environ un tiers de notre activité globale, représente un élément majeur de celle-ci. Nous sommes donc directement impactés par le niveau de production des logements. Et les aléas de celle-ci, 300 000 logements construits au plan national alors que 500 000 étaient prévus, se traduit inévitablement par des effets négatifs pour nos entreprises. La construction de logements sociaux demeure heureusement un élément favorable, amortisseur de la crise dans une certaine mesure.
Certains signes positifs, selon les professionnels du logement,

Le logement neuf retrouve la forme

> Patrick Saint-Agne

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Midi-Pyrénées

> L'année 2015, au regard des années précédentes, devrait présenter un bilan globalement satisfaisant. Si la tendance enregistrée au long du premier semestre se confirme on peut tabler, pour l'ensemble de l'aire urbaine toulousaine, principal marché régional, sur un total de 5 500 à 6 000 ventes nettes sur l'ensemble de l'année. Ce qui nous ramène au niveau d'une année « correcte», et la meilleure des cinq dernières années. Pour le seul deuxième trimestre, les ventes nettes au détail, hors ventes en bloc à des bailleurs sociaux ou investisseurs institutionnels, représentent ainsi 1 525 logements, dont 747 sur Toulouse intra-muros. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette progression, tout d'abord, naturellement, l'attractivité liée au dynamisme de l'agglomération toulousaine qui ne se dément pas, une tendance ensuite à la reprise du marché du logement neuf au plan national qui ne peut qu'amplifier cette réalité locale. Associée à des taux d'intérêts qui demeurent historiquement bas, la stabilité des prix joue aussi, en toute logique, un rôle largement favorable. Aujourd'hui le prix de vente moyen, hors parking et hors logement aidé, sur l'ensemble de l'aire urbaine s'établit à 3 339 euros le m^2, à 3 425 euros sur le territoire de Toulouse Métropole et à 3 550 euros environ sur celui de la ville de Toulouse. L'agglomération toulousaine demeure ainsi particulièrement bien placée en regard des métropoles d'importance similaire. En un mot c'est le moment d'acheter… Mais cette conjoncture relativement favorable ne doit pas occulter certains points faibles qui représentent de réelles préoccupations. A commencer par la trop faible proportion, parmi les acquéreurs, des propriétaires occupants. Environ 80% des transactions sur l'aire urbaine, et 70% sur Toulouse ville, concernent en effet des ventes à investisseurs. Et s'il faut saluer à cet égard les effets positifs du dispositif Pinel, on ne peut que déplorer la baisse persistante du nombre d'accédants à la propriété. Il s'agit d'un problème qui appelle des solutions urgentes, le prêt à taux zéro ne suffit pas, et qui doivent se prendre au niveau national, on ne peut le régler au plan local. Par ailleurs le stock de logements disponibles représente à peine plus d'un mois de vente. Il est nécessaire que cette tendance positive se pérennise et s'amplifie pour permettre de lancer des opérations susceptibles de répondre au besoin d'une agglomération confrontée à une croissance démographique conséquente. ■

> Frédéric Carré

Président de la fédération du bâtiment de Haute-Garonne

semblent se dessiner. Nous en acceptons l'augure. Les dispositifs comme la loi Pinel, le prêt à taux zéro, la libération de certains fonciers, vont à cet endroit dans le bon sens. Mais il faut que cette tendance se confirme rapidement.

Car nos entreprises sont aussi confrontés à des problèmes tels le dumping sur les prix, le travail illégal, qui les pénalisent encore alors même que la baisse des budgets des collectivités locales hypothèque le lancement des grands projets structurants. Nous sommes aujourd'hui résolument engagés aux côtés des promoteurs immobiliers sur des thèmes qui appellent des réponses rapides.

Entre autres exemples le traitement plus rapide des recours abusifs, il est totalement anormale qu'une opération perde de ce fait plusieurs années avant de pouvoir démarrer, le contrôle de la main-d'oeuvre sur les chantiers ou la lutte contre les offres anormalement basses.

Aujourd'hui la construction ne pèse guère plus de 20% du coût global d'un logement. Alors que les marges de nos entreprises ne cessent de baisser, les donneurs d'ordres, qui sont aussi nos partenaires dans la réponse à apporter au besoin de logement de la population, doivent prendre en compte cet élément dans l'estimation du juste prix. ■

Colomiers - Or'Iginel

GRAND LANCEMENT

- Appartements du studio au 5 pièces avec belles terrasses ou loggias
- Au coeur d'un écrin arboré
- A 600 m du centre-ville et ses commerces
- A 500 m du parc aéronautique de Colomiers

CERTIFIÉ PAR CERQUAL NF LOGEMENT

PTZ + 0% Prêt à taux zéro + (1)

Loi PINEL Réduction d'impôt (2)

Vivre mieux, c'est le choix que j'ai fait avec BPD Marignan

BIENVENUE CHEZ BPD - BPD Marignan SAS - RCS Nanterre 412 842 684. Document et informations non contractuels. Crédit photo droits réservés : Corbis. Illustrations à la libre interprétation des artistes. (1) Prêt à Taux Zéro + octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence à haute performance énergétique (BBC ou RT 2012) et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. (2) Sous réserve de la publication officielle des textes, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. *Appel non surtaxé. Octobre 2015.

bpd marignan

Toulouse - Les Toits de Saint-Cyp'

Unique à Saint-Cyprien : une résidence intimiste dans un écrin de verdure, à 200 m du métro

Toulouse - So Rangueil

Appartements du studio au 5 pièces
Métro, université, facultés, CHU et commerces à proximité

Toulouse - Côté Lardenne

Grandes terrasses ou jardins privatifs
Commerces à 100 m

Toulouse - Les Terrasses de l'Hers

Balcons, grandes terrasses ou jardins privatifs
Écoles, crèche, commerces à proximité

Toulouse - Solarys

Commerces, écoles, crèches à moins de 100 m, métro au pied
Appartement témoin décoré à visiter

Tournefeuille - Verdalys

Appartements du 2 au 4 pièces et maisons 4 pièces
Cadre résidentiel

AGENCE MIDI-PYRÉNÉES
30, allée Jean Jaurès
31000 TOULOUSE

Renseignements 7 jours sur 7

09 73 019 202*

bpd-marignan.com

Le PSLA a le vent en poupe…

Le prêt social location-accession enregistre une forte progression, particulièrement marquée en Haute-Garonne. Une formule particulièrement avantageuse qui ouvre le parcours résidentiel et favorise la mixité sociale au delà du seul logement locatif.

PLAYTIME - URBIS RÉALISATIONS

> Entre autres motifs de satisfaction, la métropole toulousaine, mais aussi la région Midi-Pyrénées dans son ensemble, peuvent se féliciter des bons résultats obtenus par le développement de l'accession sociale à la propriété via le PSLA. L'une et l'autre arrivent en effet en tête du classement national pour la mise en œuvre de ce dispositif aidé. Le nombre de PSLA financés est ainsi passé, pour la région, de 366 en 2010 à 1 654 en 2014, dont 1 106 pour le seul département de la Haute-Garonne, porté en la matière par l'agglomération toulousaine. Sur le seul territoire de la métropole, qui a multiplié par huit le nombre de logements construits dans le cadre du PSLA, comme le rappelle Maryse Prat, présidente du groupement départemental des organismes HLM, ceux-ci représentent depuis le lancement du dispositifs quelque 2 500 logements et 760 dossiers ont été acceptés en 2014.
Depuis trois ou quatre ans, certes à des niveaux divers, les organismes HLM, maîtres d'ouvrage, ont donné un sérieux coup d'accélérateur à cette formule. Aidés en cela il est vrai par les collectivités locales. Ainsi la métropole prend-t-elle désormais en compte les logements en PSLA dans le quota de logements à produire dans le cadre de la mixité sociale imposée aux opérations immobilières résidentielles.
Pour les collectivités ce dispositif permet d'élargir l'offre globale de logement, donc de favoriser la nécessaire mixité, au delà du locatif social, avec des prix d'accession à la propriété compatibles avec les ressources de nombreux ménages qui, on le sait, ne peuvent pas avoir accès au marché privé. Les organismes HLM, de leur côté, répondent à leur mission première en favorisant par ce biais le parcours résidentiel. Ce qui permet par ailleurs de libérer une offre locative toujours insuffisante par rapport à la demande.
Quant aux accédants qui bénéficient de ce dispositif, les avantages de celui-ci sont évidents : un prix de vente plafonné, un taux de TVA de seulement 5,5%, aucun appel de fonds pendant les travaux, une exonération de taxe foncière pendant au moins quinze ans, une solution sécurisée grâce à la phase locative précédent la levée d'option avec une garantie de relogement en cas d'incident, la possibilité de bénéficier du prêt à taux zéro et l'ouverture des droits à l'APL.

ÉCOQUARTIER MARAGON-FLORALIES - LES CHALETS

Ingénierie financière

Des conditions existent bien entendu. A commencer par un plafond de revenu : entre 23 779 euros en zone C et 31 370 euros en zone A de revenu annuel pour une personne seule devant occuper le logement en résidence principale ; entre 44 595 euros en zone C et 62 123 euros en zone A pour cinq personnes,

Construction, accompagnement social, deux axes d'intervention complémentaires

par exemple. Mais le prix de vente, 2 520 euros le m² dans l'agglomération toulousaine est au final sans comparaison avec celui d'un logement sur le marché libre, 3 350 euros le m² en moyenne en 2014. A titre d'exemple le financement d'un appartement T3 dans la nouvelle résidence de l'écoquartier Maragon Floralies qui vient d'être inauguré à Ramonville, est proposé par le groupe des Chalets à 640 euros/mois pour un couple avec un enfant et un revenu mensuel de 3 375 euros.

Pour les organismes HLM la principale difficulté demeure le temps nécessaire pour finaliser intégralement l'opération. Une incertitude subsiste tant que la levée d'option n'est pas effective. Pour y pallier certains ont préféré diminuer la phase locative initiale, ramenée par exemple à deux ans. Mais les taux d'échec demeurent faibles, moins de 10% des dossiers ne débouchent pas sur un achat, avec des logements à recommercialiser. Ce montage, de l'avis unanime, reste tout de même relativement complexe en termes d'ingéniérie financière.

Des accords spécifiques avec les établissements financiers, tels la convention signée par le groupe Patrimoine avec la Banque Postale, peuvent permettre de simplifier les relations.

Une formule préconisée par la fédération des coopératives de HLM, au plan national, qui milite dans ce sens auprès du ministère du Logement. ■

> L'année 2015 témoigne, pour Patrimoine SA Languedocienne, de la confirmation de nos objectifs. En premier lieu maintenir un niveau de production élevé. A la fin de l'année 650 logements supplémentaires auront été mis à disposition. Une production nécessaire pour répondre aux besoins de Toulouse et de son agglomération qui demeure notre « coeur de métier ». Sur un parc d'environ 12 000 logements sociaux, plus de 8 000 se situent ainsi sur le territoire de la métropole. Sur deux ans nous prévoyons la construction de 1 100 à 12 00 nouveaux logements. Nous venons à cet égard de signer une convention partenariale avec la Caisse des Dépôts qui prévoit une enveloppe de prêts de 110 millions d'euros pour accompagner notre plan d'investissement pour les deux prochaines années. Des fonds destinés à la construction, mais aussi aux actions de réhabilitation, notamment énergétique, de notre parc. L'engagement de Patrimoine, au delà du logement stricto sensu, s'inscrit par ailleurs dans un accompagnement social sur les quartiers prioritaires du grand projet de ville, qui représentent 25% de notre parc. En témoigne la réalisation, en partenariat avec des professionnels de la santé, d'une Maison de la santé, ainsi que d'un futur Centre d'affaires dans le quartier Reynerie, au Mirail.

L'accession sociale à la propriété constitue pour nous un autre axe fort de développement. Une activité confiée à notre filiale la coopérative Toulousaine d'Habitations. 108 logements seront livrés en 2015 dans le cadre du PSLA. Nous prévoyons un minimum de 200 ventes par an, en logements collectifs ou individuels, avec ce dispositif. Via la Toulousaine d'Habitations mais aussi, à parité, avec Procivis, notre partenaire dans le groupe Midi Habitat, qui peut également prendre en charge la commercialisation de produits en accession sociale à la propriété pour des organismes tiers. Dès 2013, nous finalisions une convention de partenariat avec la Banque Postale Midi-Atlantique, une première dans la région Midi-Pyrénées, destinée à faciliter le financement des opérations en accession sociale à la propriété. Cette action vis-à-vis d'établissements financiers partenaires correspond bien à notre objectif d'accompagnement vers une accession à la propriété plus sûre et réussie. Un dispositif qui répond bien à la demande de nos clients et qui nous permet de les accompagner avec plus d'efficacité dans leur parcours résidentiel. ■

> Pascal Barbottin

Directeur Général du Groupe Midi-Habitat et de Patrimoine SA Languedocienne, Président de la Coopérative Toulousaine d'Habitations

Le PSLA bénéficie d'une forte mobilisation des organismes HLM

> Maryse Prat

Présidente du groupement des organismes du logement social de Haute-Garonne. Directrice de la Cité Jardins

> Alors que le parc de logements sociaux dans la Haute-Garonne totalise environ 73 000 logements nous enregistrons une demande toujours aussi importante, voire en augmentation avec plus de 31 800 dossiers, mais dont 25% concernent cependant des demandes de mutation à l'intérieur de ce parc. L'an dernier l'ensemble des 17 organismes du logement social intervenant sur le département ont livré 3 138 logements, dont 603 logements en PSLA. Le total de l'offre nouvelle engagée en 2014, en PLUS, PLAI, PLS et PSLA, représente 5 655 logements, dont 1 106 pour le seul PSLA. La grande majorité des dossiers PSLA concernent de fait le territoire de Toulouse Métropole. 760 dossiers d'accession sociale à la propriété ont bénéficié l'an dernier, sur celui-ci, d'un agrément. En six ans la métropole à multiplié par huit la production de logements en PSLA, avec un peu plus de 2 500 logements créés grâce à ce dispositif. Des chiffres qui permettent de classer la métropole toulousaine, et grâce à elle l'ensemble de la région Midi-Pyrénées, en tête au plan national pour l'attribution du PSLA. De bons résultats liés d'une part à la forte mobilisation des organismes du logement social dans ce dispositif, mais aussi à la volonté de la collectivité de soutenir un mode d'accession à la propriété favorable aux ménages les plus modestes et qui contribue ainsi à favoriser le parcours résidentiel . Une démarche qui s'inscrit dans les politiques de mixité pour le logement, inscrite à ce titre dans le PLH. L'accession en PSLA est désormais reconnue comme une offre sociale à part entière. Si pour les organismes HLM le montage de ces dossiers présente une certaine complexité, ils s'inscrivent ainsi dans leur mission d'accompagnement social en matière de logement.

En ce qui concerne l'organisme que je dirige, la Cité Jardins, nous avons actuellement 180 dossiers PSLA en cours. Dans le cadre de la reconfiguration du groupe Action Logement nous nous spécialisons désormais dans des interventions très spécifiques, à l'exemple d'un «living lab » concernant la réalisation, en partenariat avec Vinci Immobilier, d'un programme de logements évolutifs, destinés à des personnes en situation de fragilité, sur la ZAC Andromède. ■

Une offre nouvelle pour les locataires du parc social

> Luc Laventure

Directeur général d'Habitat Toulouse

> Habitat Toulouse va livrer cette année 600 nouveaux logements, et nous en avons le même nombre en ordre de service. Nous prévoyons à l'avenir une production de 750 logements en moyenne par an, dont 150 logements en PSLA. Au delà de la ville de Toulouse, terrain d'intervention originel d'Habitat Toulouse, nous souhaitons désormais être aussi présents sur le territoire de la métropole. Nous poursuivons par ailleurs un travail important sur les quartiers prioritaires, notamment dans le cadre du grand projet de ville. L'accession sociale à la propriété est devenu pour nous un enjeu important, qui doit permettre de contribuer à rétablir un véritable parcours résidentiel. A travers deux modes d'intervention qui offrent ainsi plusieurs possibilités pour les acquéreurs : la vente HLM, que nous venons de lancer cette année, avec l'objectif de céder, essentiellement à leurs locataires occupants actuels, 80 logements par an, et la vente de logements neufs via le PSLA. Le PSLA est pour Habitat Toulouse une activité relativement nouvelle, mais qui connaît une expansion réelle depuis deux ou trois ans. Il s'agit en grande majorité de logements collectifs, mais en fonction du site d'implantation, cela peut aussi être de l'habitat collectif ou intermédiaire. Nous avons actuellement 19 programmes en cours en PSLA qui représentent 296 logements. Dans des sites aussi variés que la ZAC Andromède, la commune de Belberaud, une opération mixte de 15 logements dont 11 maisons individuelles, ou dans le quartier du Busca, à Toulouse, avec Le Taran, une résidence haut de gamme réalisée par Saint-Agne Promotion dans laquelle nous disposons de deux appartements. Si le PSLA est particulièrement bien adapté aux primo-accédants, il faut reconnaître que son montage reste un peu plus compliqué que pour une opération traditionnelle. ■

L'accession sociale à la propriété, un axe fort de développement

> Jean-Paul Coltat

Directeur général du groupe d'habitat social Les Chalets

> L'activité de notre groupe témoigne de plusieurs années d'une croissance sensible. En 2014 nous avons ainsi livrés 617 logements, dont 172 en accession sociale à la propriété, et déposé des permis de construire pour 1 308 logements. L'an dernier 1 543 logements ont par ailleurs été financés et, entre promesses de vente et livraisons en cours, près de 4 000 sont programmés. Nous nous fixons un objectif raisonnable de production de 800 logements par an, dont 250 en accession. En tant que référent de l'habitat social en Midi-Pyrénées, la SA des Chalets, s'attache à répondre à l'ensemble des besoins en matière de logement social sur l'ensemble du territoire de la Haute-Garonne, avec une présence dans le Tarn-et-Garonne, le Gers, le Lot, et maintenant le Tarn (pourquoi ? un projet en particulier à valoriser ? à développer ?), grâce à l'expertise du GIE Garonne Développement, assistant à la maîtrise d'ouvrage. Dans ce cadre, plusieurs opérations remarquables sont en cours ou en projet, comme par exemple l'Ecoquartier Maragon-Floralies, à Ramonville Saint-Agne, avec la livraison d'une première tranche de 312 logements en location, location-accession et SCIAPP.

Nous intervenons notamment comme support dans plusieurs programmes innovants d'habitat participatif. C'est le cas pour les Floralies, avec la création d'une SCI APP (accession progressive à la propriété) qui concerne 13 logements, mais aussi à Balma dans l'Ecoquartier Vidailhan, 32 logements livrés en octobre, avec la résidence « Petit Bois » au Mirail Bellefontaine, une vingtaine de logements, ou sur la ZAC de la Cartoucherie, avec 90 logements.

La location-accession, au travers du dispositif PSLA, représentait jusqu'à présent une production de 150 à 200 logements par an et un axe fort de développement pour le Groupe des Chalets. Nous nous fixons pour l'avenir un objectif de 250 logements en PSLA. Nous avons, à cet effet créé un pôle spécifique dédié à l'accession sociale, via la SCP de la Haute-Garonne, désormais structurée autour d'une équipe installée à Compans-Caffarelli. La prise en compte, par la collectivité, de l'accession sociale dans la clause de mixité sociale joue sans conteste un rôle bénéfique dans le développement d'un produit qui répond à un besoin réel. Pour un organisme du logement social tel que le nôtre il représente de fait un enjeu fort, même s'il demeure un peu complexe en termes d'ingénierie financière. ■

L'accession sociale, un véritable projet d'entreprise

> Stéphane Moisset

Directeur de Zelidom, groupe CILEO

> Zelidom a été créée dans le cadre du groupe CILEO, en tant que marque spécifique destinée à l'accession à la propriété, pour assurer la commercialisation des logements pour le compte des organismes du logement social membres de CILEO, Promologis, La Cité Jardins, Maisons Claires dans le Tarn et, dans les Pyrénées Orientales, Roussillon Habitat. Le PSLA, dans ce cadre, connaît une réelle montée en puissance. En ce qui concerne plus spécifiquement Promologis, le PSLA est devenu, depuis cinq ou six ans, un vrai projet d'entreprise. Avec une progression sensible. En 2014 le groupe a ainsi produit 113 logements en PSLA, 153 serons construits en 2015 avec ce dispositif. Et l'objectif à trois ans se situe de 250 à 300 logements par an. Les collectifs représentent environ 70% et les maisons individuelles 30% des logements commercialisés en PSLA. Nous intervenons sur Toulouse ville, avec deux résidences représentant 19 et 53 logements, ou en première couronne, avec 20 pavillons résidentiels sur Andromède, à Blagnac, mais aussi sur des secteurs plus éloignés, notamment à Deyme sur le nouveau quartier Canto Coucut avec32 logements, dont 12 intermédiaires et 20 maisons individuelles, à Venerque avec 8 logements, ou au Lherm avec 20 maisons... Avec des prix logiquement variables en fonction de la situation mais qui demeurent particulièrement avantageux : 2 600 à 2 700 euros le m2 sur Toulouse, environ 2 000 euros pour les secteurs au delà de la deuxième couronne. A titre de comparaison, Promologis intervient aussi dans la région de Montpellier, avec des logements commercialisés en PSLA à 2 600 euros le m2, et dans les Bouches-du-Rhône, à Istres, avec un prix de vente de 2 800 euros le m2. Sur le plan financier les accédants peuvent bénéficier de l'expertise et des conseils du groupe CILEO, qui dispose d'une structure dédiée, en relation avec des établissements financiers. ■

La Location-Accession (PSLA) : un dispositf qui fonctionne

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS

Nom Promoteur	Adresse	Site Web	Téléphone
Coopérative Toulousaine d'Habitations	20 rue de Metz 31000 Toulouse	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Habitat Toulouse	27, rue Roquelaine 31069 Toulouse cedex	accession@habitatoulouse.fr www.habitatoulouse.fr	05 82 52 32 42 05 82 52 32 31 05 82 52 32 46
La Cité Jardins	18, rue de Guyenne BP 90041 31702 Blagnac cedex	contact@hlm-jardins.fr	05 61 71 79 94
Groupe Promologis	154bis, Allée de Barcelone BP 58505 31685 Toulouse Cedex 6	www.promologis.fr	09 70 80 85 85
Colomiers Habitat	8, Allée du Lauragais BP 70131 31772 Colomiers Cedex	www.colomiers-habitat.fr	0 811 567 567
Groupe des Chalets	30, rue de Metz 31000 Toulouse	www.groupedeschalets.com	0 810 051 810
Tarn et Garonne Habitat	401, bd Irénée Bonnafous BP 239 82002 Montauban Cedex		05 63 91 70 00
Procivis MP	30 bvd Carnot 31000 TOULOUSE	www.procivis-mp.com	05 34 41 58 58

Avis de beau temps pour la maison individuelle

Logement préféré des français, la maison individuelle, comme le collectif, vient de traverser une passe délicate. Avec une baisse notable du marché des primo-accédants. Face à l'embellie qui se dessine, les constructeurs, qui adaptent leurs produits et maintiennent les prix, restent prudents.

MAISON IGC

> Le ciel se dégage sur la maison individuelle… Au premier trimestre de l'année, la progression des ventes, selon les données de l'Union des Maisons Françaises, enregistrait au plan national une progression de 14%. Une tendance positive qui semble se confirmer, inversant ainsi une tendance à la baisse persistante depuis plusieurs années. Et établissant ainsi de fait un parallèle avec les évolutions constatées pour le logement collectif. Longtemps la maison individuelle, mode d'habitat préféré des français, comme le confirme régulièrement tous les sondages, avait pu se croire épargnée par la crise. Mais après des années de croissance continue, le marché, qui semblait bien résister à la crise, connaissait un trou d'air. En dix ans le nombre de ventes avait ainsi baissé de près de 50%. Alors qu'il s'établissait, au plan national à près de 195 000 ventes en secteur diffus en 2004, celles-ci n'étaient plus que 99 000 en 2014. Et les mises en chantier pour la même période, toujours en secteur diffus, n'étaient plus que de 91 800 contre 160 500 en 2004. Les programmes groupés de maisons résistaient par contre mieux, témoignage d'une tendance structurelle, désormais, à la construction dans les secteurs plus denses, liées à des opérations de lotissement à la périphérie des villes.

Dans le sud-ouest, des régions traditionnellement très favorables au marché de la maison individuelle, la baisse est restée plus modérée: moins 6% seulement en moyenne pour les deux régions Midi-Pyrénées et Aquitaine, alors qu'elle s'établissait tout de même à moins 17% pour le Languedoc-Roussillon voisin. Le phénomène le plus marquant concernait le marché des primo-accédants, marché privilégié de la maison individuelle, lié autant à la volonté d'accéder à la propriété dans un logement indépendant qu'à une acquisition souvent plus abordable qu'un logement en collectif. Il est ainsi possible de disposer d'une maison de 90 m² à 100 m² pour un prix n'excédant pas, hors terrain naturellement, 100 000 à 110 000 euros.

Création de nouveaux modèles

S'ils constatent cette évolution, comme l'indique Frédéric Carteret, président de l'UMF Midi-Pyrénées, les constructeurs régionaux manifestent cependant une certaine prudence. Même si leur analyse, au delà de certaines constantes, reste dépendante de leur situation et de leur positionnement spécifique sur le marché. Avec 310 maisons construites en 2014, Maison France Confort affiche une position de leader en Midi-Pyrénées. « La baisse a été très nette, en 2010 nous avions à titre de comparaison vendu 530 maisons » explique Eric Vandrome, responsable régional. « Les primo-accédants qui constituent une part importante de notre clientèle, étaient en net recul mais nous constatons aujourd'hui une progression favorable. Notre principal avantage, outre le fait d'appartenir à un groupe national solide et reconnu, réside dans une gamme très large avec des maisons de 70 000 à 400 000 euros ». Président du groupe HDI, Demeures d'Occitanie, Jean-Marc Delpech a lui aussi pu compter sur un catalogue étendu pour compenser la baisse des primo-accédants. « Nous ressentons effectivement une reprise, mais qui reste à

confirmer. Nous avons tout de même continué à progresser grâce à une extension géographique de la Rochelle à Montpellier et Perpignan, mais aussi par la création de nouveaux modèles adaptés aussi bien aux primo-accédants qu'à une moyenne gamme, avec un panier moyen de 110 000 à 115 000 euros ». Pour faire face à la crise, la diversification représente une solution adoptée par plusieurs constructeurs. « Nous avons lancé une marque spécifique, Primo-bois, avec un modèle en ossature bois, destinée en particulier aux primo-accédants, avec la possibilité pour l'acquéreur de réaliser lui-même le second-oeuvre, le gros-oeuvre l'étant par nos soins. Un mode d'habitat « participatif » qui permet de baisser le prix » explique ainsi Bernard Jégou, jusqu'à présent spécialisé de préférence, avec Trécobat, dans le moyen et haut de gamme.

Une stratégie de niche

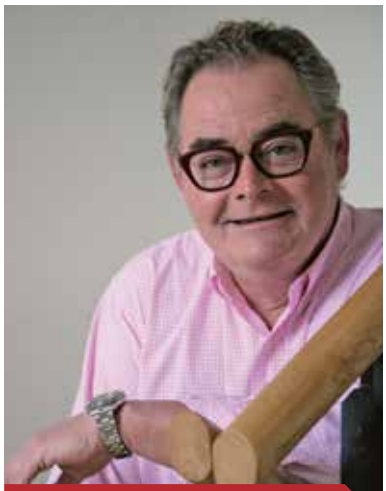
De manière générale la construction bois tire bien son épingle du jeu, témoignage d'un intérêt croissant pour ce mode constructif, affirme Frédéric Carteret. « La demande pour nos produits s'est bien maintenue. Et au premier semestre 2015 nous enregistrons une croissance de 20%. Nos clients sont très diversifiés, et nous proposons une quinzaine de produits, de 93 000 à 150 000 euros. Outre les avantages spécifiques à la construction bois, un de nos grands atouts réside dans un délai moyen de construction inférieur à cinq mois ».

Les constructeurs se situant sur le créneau moyen et haut de gamme ont paru moins affectés, en toute logique, par le recul des primo-accédants, même s'ils ont aussi pu enregistrer un certain tassement, comme le reconnait par exemple Corinne Lunal, directrice générale d'Ovalie Construction. « 2014 représentait une mauvais année, avec une cinquantaine de ventes, 2015 s'avère au contraire un bon cru avec 60 à 70 réalisations. Mais à part 2014 nous avons toujours été en croissance. Il est vrai que nous fonctionnons beaucoup avec une clientèle de cadres, des «airbusiens », et des maisons cossues, très personnalisées. En fait ce sont nos propres clients qui nous font connaître. Une manière de parrainage qui s'avère très efficace ».

Une clientèle qui est aussi celle de Gérard Abadie, dirigeant de la société éponyme. « La situation demeure instable avec un carnet de commandes à six mois contre dix à douze auparavant. Nous construisons une vingtaine de maisons par an, d'un prix moyen de 200 000 à 250 000 euros. Des prix qui se sont maintenus, au détriment de nos marges, car nous ne pouvons pas, pour notre type de maison, jouer sur la surface ». A l'instar de Gérard Abadie et Corinne Lunal, Patrick Rueda, responsable d'Archymade, filiale spécialisée dans la maison individuelle du groupe de promotion Acantys, créée en 2013, travaille en priorité avec une clientèle de cadres, sur la première couronne de l'agglomération toulousaine.

« 2015 témoigne d'une amélioration, sans euphorie par rapport à 2014. Cette année nous construiront 80 à 90 maisons, contre 50 l'année dernière. Des maisons très contemporaines avec une grande souplesse de prestations, au delà du sur mesure. Avec un gros travail sur la domotique qui représente un argument fort pour une clientèle d'ingénieurs ». Une démarche d'innovation qui ne représente par une recette miracle mais qui demeure aujourd'hui l'un des grands enjeux de la maison individuelle. ■

MAISON ARCHYMADE



> Michel Lamour

Président Midi-Pyrénées du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs)

Une offre de terrains à bâtir en baisse sensible

> Cette année encore le marché des terrains à bâtir enregistre une certaine contraction. Entre le premier semestre 2014 et le premier semestre 2015, les mises en vente ont baissé de 7 points, passant de 547 à 507 mises en vente, malgré une certaine stabilisation, autour de 460 lots, des ventes nettes. Une tendance inquiétante.

Corollaire logique l'offre tend à diminuer en même proportion, avec 1473 lots contre 1613 pour la période précédente, soit une baisse d'environ 9%. En ce qui concerne plus spécifiquement la grande aire urbaine toulousaine, l'essentiel des terrains disponibles et commercialisés se situent aujourd'hui dans les deuxième et troisième couronne, jusqu'à Montastruc, Saint-Lys, Pujaudran, Villeneuve-les-Bouloc,

Castelnaud d'Estretefond, qui totalisent plus de 44 % des ventes. La première couronne ne représentait l'an dernier que quatre ventes, l'une à Aucamville et trois à Cugnaux. Même niveau pour Toulouse intra-muros avec quatre ventes au total.

Quand à la cinquième couronne une dizaine de ventes ont été enregistrés alors que l'on compte sur ce secteur, une trentaine de kilomètres, voire plus, de la ville centre, un stock important avec plus de 90 terrains disponibles.

Il faut voir dans ce phénomène l'un des effets préjudiciables des documents d'urbanismes actuel, au premier plan desquels le SCOT, qui en préconisant le développement des nouvelles constructions dans la « ville dense » privilégie de fait les immeubles collectifs et gèle un foncier potentiellement disponible.

Or il s'avère qu'il demeure difficile, on le voit, de commercialiser des terrains constructibles en cinquième couronne du fait des contraintes liées à l'éloignement des bassins d'emplois toulousains avec les problèmes de transport afférents.

On peut par ailleurs constater que les prix enregistrent une légère augmentation, avec une moyenne de 97 000 euros pour environ 635 m² au premier semestre de cette année, contre 93 000 pour 665 m² au premier semestre 2014. Avec bien évidemment des différences sensibles en fonction de la localisation.

On peut ainsi observer une moyenne de 121 000 euros pour 353 m² en première couronne contre 70 000 euros pour un terrain de 640 m² en cinquième couronne.

En règle générale la tendance à la diminution des surfaces se confirme avec une moyenne qui n'excède pas 700 m² sur l'ensemble de l'agglomération. ■

Retrouver le marché des primo-accédants

> Frédéric Carteret

Président régional Midi-Pyrénées de l'Union des Maisons Françaises

> En 2014 la construction et la vente de maisons individuelles a connu un niveau historiquement bas. Nous étions descendu en dessous du niveau d'étiage du marché, avec un recul de 13% par rapport à 2013. Cette année, si les mises en chantiers demeurent encore limitées, nous constatons une hausse des ventes que l'on peut estimer sur la région à environ 10% par rapport à l'année dernière.

Cette inversion de tendance peut être attribuée aux mesures du gouvernement, concernant le prêt à taux zéro, la révision du zonage, les prêts sociaux, mais aussi à une certaine reprise de confiance. Le phénomène le plus significatif concernait la baisse du nombre de primo-accédants, particulièrement sensible en 2013. Un marché essentiel qui représentait environ 65% de nos ventes, et qui demeure important même s'il ne représente plus aujourd'hui que 50% de celles-ci. La maison individuelle, rappelons le, demeure le premier souhait des français en termes d'habitat. Mais certains dispositifs ne contribuent pas à satisfaire cette demande. Je pense notamment, pour la métropole toulousaine, au SCOT qui rend très difficile de dégager du foncier dans un rayon raisonnable et contribue à l'éloignement des accédants.

Les constructions sur Toulouse ville, ou sur la première couronne représentent mois de 5% du marché. Il faut le répéter, la maison individuelle, pourtant, a parfaitement sa place, dans une logique de diversité des types d'habitat, dans des opérations d'urbanismes équilibrées. Aujourd'hui nous travaillons en particulier sur des programmes de maisons de ville, ou «en bande », qui répondent bien à cette demande. L'image du pavillon sur un terrain de 1500 m² n'est plus de mise... Il faut souligner par ailleurs la stabilité des prix, avec une moyenne de 1100 euros à 1200 euros le m². Pratiquement un primo-accédant peut ainsi se loger avec un investissement de 100 000 à 120 000 euros, en rajoutant bien sûr le prix du foncier. Une stabilité liée il est vrai à une certaine diminution des surfaces mais aussi, il faut le reconnaître, à la simplification de la réglementation thermique qui nous a permis de contenir, voire de baisser un peu le coût de construction.

Une autre possibilité, dans les zones urbanisées, réside dans la division parcellaire, ce que l'on nomme le « bimby » (build in my backyard), mais celle-ci demeure encore trop limité. On peut regretter que les élus n'aient pas pris conscience de ce potentiel. ■

Une histoire de famille à l'esprit sportif !

> Jean Marc Delpech, Président Directeur Général du Groupe HDI, spécialiste de la construction de maisons individuelles, annonce les objectifs de développement de ses 4 marques pour les deux années à venir, tout en prônant l'entreprise familiale qu'est le Groupe HDI.

> Jean-Marc Delpech

Fondateur de Demeures d'Aquitaine et de Demeures d'Occitanie
PDG du groupe HDI

Pouvez-vous nous parler du Groupe HDI ?

J.M. Delpech : Le siège se trouve à Auterive, en Midi-Pyrénées, là où l'histoire du Groupe a commencé il y a 19 ans, avec la marque Demeures d'Occitanie. Marque qui s'est depuis étendue en Languedoc-Roussillon et jusqu'en PACA avec l'agence d'Avignon. En 2011, nous avons racheté la marque Logis du Pertuis, en Charente Maritime. Et pour répondre aux besoins de la clientèle, nous n'avons pas tardé à créer la marque Demeures d'Aquitaine afin de lier la Charente Maritime à Midi-Pyrénées. En 2013, nous avons créé Delcobat, marque destinée aux demandes de logements sociaux, spécialiste des programmes de maisons en bande, ce qui représente la construction d'une centaine de logements par an.
Fin 2014, nous avons lancé une nouvelle marque, Maisons Bati France avec 3 villes pilotes dans le 31 et le 34, le succès est tel qu'aujourd'hui, nous ouvrons sur le 66, le 81 et bientôt sur le 33. Aujourd'hui, ce sont 34 agences allant de La Rochelle à Avignon et plus de 150 collaborateurs qui définissent le Groupe HDI.

Actuellement, quels sont vos résultats pour l'ensemble du Groupe ?

J.M. Delpech : Le Groupe HDI ne cesse de se développer depuis 2011. En Poitou-Charentes Aquitaine, nous avons réalisé 250 maisons en 2014 et pensons à court terme doubler ce chiffre en stabilisant nos équipes déjà reconnues sur le terrain. En Midi-Pyrénées, Demeures d'Occitanie est le premier constructeur sur le secteur, nous couvrons le marché toulousain avec trois pavillons expo et depuis novembre 2014, Maisons Bati France s'est implanté à Portet sur Garonne. Le développement le plus significatif reste en Languedoc-Roussillon, où Demeures d'Occitanie et Maisons Bati France réalisent à elles seules plus de 350 maisons en 2014, de Perpignan à Avignon.

Pouvez-vous nous parler de vos objectifs sur les prochaines années ?

J.M. Delpech : En terme de ventes, le bilan sur le premier quadrimestre 2015 est plus que positif puisque nous avons dépassé nos objectifs, il n'existe aucune raison pour que cela change d'ici à la fin de l'année : 1300 maisons vendues, 150 collaborateurs et un chiffre d'affaire de 60 millions d'euros. Des nouveautés vont voir le jour avec Demeures d'Aquitaine, puisqu'une partie du positionnement sera dédié au marché moyen et haut de gamme avec notamment « Les Exclusives ». Avec nos 11 agences, en Midi-Pyrénées, nous devrions dépasser les 500 maisons et rester leader sur le secteur.
Aujourd'hui, le Groupe se stabilise pour mieux se développer en 2016 où l'implantation nationale sera de mise. En effet, nous comptons nous étendre en créant deux agences en région parisienne, secteur qui représente aujourd'hui une forte demande de projet de construction sur nos 4 marques. La conquête du marché parisien en plus du reste nous permet de prévoir 1800 maisons au total, 200 collaborateurs et un chiffre d'affaires pouvant dépasser les 110 millions d'euros. Et pourquoi pas sur 5 ans, devenir le 1er grand groupe national !

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

Quelle est votre politique de développement ?

J.M. Delpech : La gestion et la rationalisation de nos coûts est primordial pour nous, en collaboration avec nos industriels et fournisseurs, nous essayons de développer à moindre coûts et tout en garantissant une qualité irréprochables,

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

de nouvelles techniques de fabrication et tout ça, dans le but d'être conforme à la future règlementation thermique 2020. Pour finir, nous avons à cœur de développer l'emploi et la formation, surtout vu le contexte économique ! Nous avons en projet le développement d'un partenariat avec une école de commerce privée, sur une section destinée à la maison individuelle pour la formation de jeunes commerciaux, ce qui à terme représentera une trentaine d'emplois par an pour notre groupe.
Cela profitera à toute la profession et permet également de contribuer à la création d'emplois, sachant que nous avons les compétences et les équipes les mieux adaptées du marché, nous préférons continuer à former directement à la source pour être surs de répondre aux besoins de notre clientèle.

Vous qualifiez-vous de constructeur avant-gardiste ?

J.M. Delpech : Bien sûr, nous en faisons d'ailleurs une valeur primordiale pour le Groupe, et chaque année, nous investissons pour la création et le développement. Par exemple, en ce moment, nous sommes avec la marque Delcobat à l'étude sur un projet international : un voyage est prévu en septembre en Chine pour assister à la construction d'un programme de 80 maisons à l'aide d'une imprimante 3D.

2020 arrive vite et sa future règlementation thermique aussi, nous avons donc mis en place depuis presque 1 an un pôle R&D (Recherche & Développement) qui a pour objectif l'amélioration de « l'Habitat de demain ». Ce pôle R&D est fier aujourd'hui de dévoiler au public son premier né : le pavillon témoin à Castres, répondant entièrement à la future réglementation thermique RT2020, puisque ses 250 m² sont à énergie positive (il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) !
Ce pôle R&D et nos 3 architectes salariés travaillent en ce moment sur la construction de 2 pavillons dotés des dernières technologies en matière de « maison connectée », sur l'agglomération toulousaine et Perpignanaise. Nous avons également renforcé le secteur de Béziers et Castres, avec le rachat de deux pavillons, dont un de Geoxia, pour la marque Maisons Bati France.

Vous parliez de valeur, quelles sont les autres grandes valeurs du Groupe ?

J.M. Delpech : Le Groupe HDI est avant tout une entreprise familiale à taille humaine, qui s'est créée uniquement par le fruit de son travail. Tout est réinvestit dans la société, nous avons d'ailleurs toujours refusé les rachats par fond de pensions ou banques, qui ne connaissent en rien le métier de constructeur, et finissent par promouvoir l'argent au détriment du côté humain. Aujourd'hui, le Groupe HDI est à contre-courant car nos chiffres sont en constante croissance quand tous les chiffres nationaux sont eux, en baisse. Et je pense que cela nous donne de la force car il faut continuellement se battre et travailler plus, nous devons beaucoup à nos salariés, sans eux, nous n'en serions pas là. Vous savez, je suis ancien joueur de rugby, nous sommes d'ailleurs partenaires de plusieurs Clubs de Rugby, nous aimons les valeurs que dégage ce sport, nous avons tous un fort esprit d'équipe, cela soude et contribue à fédérer l'ensemble du personnel.
Enfant de l'Ariège, le Grand Sud-Ouest nous tient vraiment à coeur à mes enfants et moi, nous y sommes très attachés, avec un esprit de famille très développé, nous aimons les défis et les combats et surtout, nous aimons les victoires !
Les défaites nous rendent tristes. Nous sommes partis de zéro et repartirons de cette terre avec rien, cependant, nous aimerions laisser notre empreinte en continuant à construire ce magnifique pays qu'est la France ! ■

Contacts :
www.demeuresdaquitaine.fr
Siège social : 2683 route de Toulouse
33140 Cadaujac
Tél : 05 57 35 33 24

Les programmes neufs sur Toulouse et sa région

Afin d'en savoir plus, nous vous invitons à retrouver toutes les informations sur notre site Internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

Haute-Garonne				
Les Villas d'Auca	Aucamville	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons du T3 au T4				
Le Clos des Vignes	Auterive	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons - TVA réduite en PSLA				
Le Hameau de la Crouzette	Auzeville	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T4 - allée Campferran - TVA réduite en PSLA				
Le Callisto	Balma	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4				
Le Paséo TR1	Balma	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements et maisons BBC du T4 au T5 - 18-20 AVENUE DES ARENES				
Le Paséo TR2	Balma	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements et maisons du T3 au T5				
Les Aérostiers	Balma	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Les Allées du Bois	Balma	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements RT2012 du T1 au T4				

MIEUX VIVRE ET BIEN INVESTIR DANS TOULOUSE ET LE GRAND TOULOUSE

COGEDIM

Valoriser votre cadre de vie, **préserver** votre environnement, **réinventer** votre confort, **COGEDIM vous accompagne** tout au long de votre nouveau **projet de vie**...

PRÊT À TAUX ZÉRO+ 0% (2) PTZ+

NOUVEAUTÉ LOI PINEL (3) NOUVEAUTÉ

BLAGNAC - Fenêtres sur Jardins

Proche de tout et à 2 pas du tramway, appartements du 2 au 4 pièces sur un beau jardin intérieur.

TOULOUSE - Le Parc du Faubourg

Au calme, une belle résidence avec terrasses face à un parc arboré en centre ville à 10 mn de la Place Jeanne d'Arc.

TOULOUSE - Toulouse par Nature

Un cadre de vie unique pour vivre en toute sérénité, avec piscine privée, espaces verts généreux. Appartements du studio au 4 pièces.

TOULOUSE centre - Cours Dillon - Jardin & Garonne

Une adresse rare pour des appartements ouverts sur jardins intérieurs ou offrant de belles vues vers la Garonne et le cœur historique.

GROUPE ALTAREA COGEDIM

Disponible sur votre Smartphone

cogedim.com

0811 330 330

Coût d'un appel local depuis un poste fixe

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. (1) Lot A307, parking inclus, dans la limite des stocks disponibles. (2) Le PTZ+ est réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale et soumis à conditions de revenus. (3) Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - Réduction variant de 12 à 21 %. Cogedim SAS - SIRET N°054 500 814 000 55. Illustrations non contractuelles – Bienvenue à Bord - 10/2015.

Résidence de Boville	Balma	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T5				
Le Cassiopée	Beauzelle	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T4 - Boulevard de l'Europe				
Agathis	Blagnac	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 118, Route de Grenade				
Fenêtres sur Jardin	Blagnac	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements du T2 au T4 - 90 Avenue de Cornebarrieu				
Jardin Rose	Blagnac	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 19 avenue Lucien Servanty				
Le Play-Time	Blagnac	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue d'Andromède				
Oxygen	Blagnac	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T1 au T5 - Avenue Andromède				
Playtime	Blagnac	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T3 au T4				
Playtime II	Blagnac	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements du T2 au T5 - Avenue d'Andromède				
Playtime III	Blagnac	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T5 - 10 Avenue D Andromède				
Résidence Jean de Florette	Blagnac	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Centre Ville - TVA réduite en PSLA				
Résidence WILCO	Blagnac	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements RT2012 du T1 au T5				
Villa Cisneros	Blagnac	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements du T1 au T5 - 33 Rue de Buches				
Les Villas du moulin	Brax	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Maisons BBC du T4 au T5 - Chemin de Quilhet				
Les Portes du Lauragais	Castanet-Tolosan	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T1 au T4 - 43, Avenue de Toulouse				
Les Senioriales	Castanet-Tolosan	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements RT2012 du T1 au T3				
Villa Obélie	Castelginest	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Maisons du T3 au T5 - Route de Pechbonnieu				
Résidence le Coscorret	Cornebarrieu	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Le Domaine Tolosan	Cugnaux	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Le Pré Fleuri	Cugnaux	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4				
Treize Vents	Fonsorbes	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons BBC du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Résidence du Saves	Fontenilles	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons BBC du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				

VINCI IMMOBILIER

TOULOUSE : 10 ADRESSES

VILLAS OU APPARTEMENTS

NEUFS

CHEZ VOUS

À PARTIR DE

115 000 €(1)

DÉCOUVREZ NOS RÉSIDENCES À

- **TOULOUSE**
- **BALMA**
- **BLAGNAC**
- **TOURNEFEUILLE**
- **COLOMIERS**
- **CASTANET-TOLOSAN**
- **PIBRAC**

(1) Lot A 102 – prix applicable en TVA 20% du 18 au 20 septembre 2015, hors stationnement. Dans la limite des stocks disponibles. VINCI Immobilier Promotion – RCS NANTERRE B 339 788 309 - SAS au capital de 4 938 000€ – SIRET 339 788 30900 385 – 8, rue Heyrault – 92100 Boulogne Billancourt. Les plans et propositions d'agencement sont figurés à titre d'exemple : les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Illustration d'ambiance, non contractuelle. Illustration : Infime Architecture. 08/2015.

Votre confiance nous engage durablement !

ESPACE DE VENTE
41 RUE DE METZ
TOULOUSE

RENSEIGNEMENTS ET CONSEILS
05 34 44 13 36
vinci-immobilier.com

DÉCOUVREZ NOS 34 ADRESSES
SUR TOULOUSE ET SA RÉGION...

À TOULOUSE

Swing Rive Gauche
Cartoucherie

Virginia
Quartier Croix Bénite

Noria Park
Borderouge

D'autres résidences à découvrir également dans les quartiers :

- Rive Gauche
- Lafourguette
- Borderouge

SUR L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Les Aérostiers
Balma

Play Time II
Blagnac

Les Moulins
Montlaur

Et toutes nos autres réalisations à :

- Auzeville-Tolosane
- Balma
- Blagnac
- Cornebarrieu
- Cugnaux
- La-Salvetat-St-Gilles
- Launaguet
- Léguevin
- Merville
- St-Orens-de-Gameville
- Seysses

BIENVENUE à BORD * Sous conditions d'éligibilité. Illustrations libre interprétation des artistes. Crédit photos : Fotolia. Octobre 2015.

...ET DEVENEZ ENFIN **PROPRIÉTAIRE** GRÂCE AU SPÉCIALISTE DE LA **LOCATION-ACCESSION** !

EN MIDI-PYRÉNÉES

Les Terres Noires
Saint-Sulpice-la-Pointe (81)

+ 3 autres projets de maisons :

- À Albi
- À Marssac-sur-Tarn
- À Carbonne

Et si vous arrêtiez de louer pour devenir propriétaire ?

Avec la location-accession, bénéficiez de 25 000 à 40 000€ d'aides et d'avantages exceptionnels*

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- TVA réduite à 5,5%
- Frais de notaire réduits

BÉNÉFICIEZ EN PLUS :

- Des aides privilégiées au financement
- Des garanties de rachat et de relogement

05 61 36 26 57
www.toulousainedhabitations.com

Toulousaine d'habitations
SOLUTION COOPÉRATIVE

Les Terrasses du clocher	Gagnac	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements et maisons du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
TERRE TOLOSANE - BASTIDES & APPARTEMENTS	Gratentour	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T3 - Rue du Barry / Avenue de Toulouse				
Terre Tolosane	Gratentour	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T5 - Rue de Rayssac/avenue de Toulouse				
L'Hégoa	L'Union	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements BBC du T2 au T4				
Villa Eleis	L'Union	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 6, Avenue de Cornaudric				
Bastides de Flore	Launaguet	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements RT2012 du T2 au T4				
La Casaliera	Launaguet	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 14
Appartements BBC du T2 au T3 - chemin de boudou				
Le Domaine du Lac	Léguevin	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons BBC du T4 au T5				
Via Tolosane	Léguevin	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				
La Flânerie	Merville	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons RT2012 du T4 au T5				
Le Clos Mayras	Merville	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements RT2012 T4 - TVA réduite en PSLA				
Lizzi Square	Montrabé	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements BBC du T2 au T4 - 61 Route de Lavaur				

PIBRAC

L'équipe toulousaine AFC Promotion
vous invite à découvrir ses **3 nouvelles réalisations**

Toulouse Lalande
Antarès

> 67 appartements du studio au 3 pièces répartis sur 3 bâtiments
> Terrasses et balcons
> À 15 minutes en bus de l'hyper centre

Toulouse Croix Daurade
Mariposa

> 30 appartements du 1 au 4 pièces
> 8 maisons de ville
> À 10 minutes en bus de l'hyper centre

Muret
L'Aquilon II

> Résidence de jeunes actifs
> 20 logements 1 et 2 pièces
> Commerces en rez-de-chaussée
> À 500 m du centre de Muret

Alexandra François Cuxac
PROMOTION IMMOBILIÈRE

PLUS BELLE MA VILLE

05 34 51 18 14 - www.afc-promotion.fr

BIENVENUE À BORD

Le Clos des ducs	Pibrac	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 14-16, Avenue François Verdier				
PIANA Résidence	Plaisance-du-Touch	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements du T2 au T3 - Rue des Chênes				
PIANA Villa	Plaisance-du-Touch	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Maisons RT2012 du T3 au T4 - Rue des Chênes				
Villa Minhac	Plaisance-du-Touch	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Maisons RT2012 du T3 au T4 - 36 avenue des Guis				
Quintessence	Quint-Fonsegrives	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T5 - 74-76, Route de la Saune				
Maragon PSLA	Ramonville	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T1 au T5 - Eco quartier Maragon - TVA réduite en PSLA				
Plaza Florio	Ramonville-Saint-Agne	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 105 Avenue Tolosane				
Le Clos du Paladin	Saint-Jean	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 14, Avenue de Lapeyrière				
Parc Angély	Saint-Jean	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T2 au T3 - 24 Chemin de Bessayre				
Villa Florentine	Saint-Jory	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Maisons RT2012 T4 - Chemin de Perruquet				
Le Pastel	Saint-Orens-de-Gameville	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Les promenades de la Marqueille	Saint-Orens-de-Gameville	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements RT2012 du T1 au T4				
Reflets Turquoises	Saint-Orens-de-Gameville	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements BBC T4 - 13 avenue de Gameville				
Terres Noires	Saint-Sulpice-sur-Lèze	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons RT2012 du T3 au T5				
Vitabella	Seysses	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Maisons du T3 au T5 - Chemin du chateau d'eau				
Côté Bois Maisons	St Orens	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Maisons BBC du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
Résidence les Magnans	St Orens	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				
02 Garonne	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Carré Saint Cyprien	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Maisons RT2012 du T2 au T3				
Carré St Cyprien PSLA	Toulouse	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements - TVA réduite en PSLA				
Côté Lardenne	Toulouse	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements RT2012				
Cours Dillon Jardin et Garonne	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements du T2 au T5 - 16 allée Charles de Fitte				

TOULOUSE

La Rotonde

- Dernières opportunités
- Appartements de 2 et 3 pièces prêts à habiter ou louer
- Visiter notre appartement témoin

TOULOUSE

Les Villas de Chasse-Garonne

- À 15 minutes du Capitole par la rocade
- Maisons de ville de 3 et 4 pièces avec jardin et garage
- Dans un parc privé de près d'un hectare
- À partir de 179 000 €

Comparez nos prix !

TOULOUSE

Métrocity

- Métro à 3 minutes à pied
- Grand centre commercial à 500 m
- Appartements du studio au 4 pièces

COLOMIERS

Les Aromatics

- Éco-quartier à 15 minutes du Capitole par la rocade
- Maisons de ville de 4 et 5 pièces avec jardins
- Appartements de 2 et 3 pièces avec grandes terrasses
- À proximité du tram ligne C

POUR TOUT RENSEIGNEMENT APPELEZ LE :

07 79 40 78 46

www.sagec.fr

SAGEC MIDI-PYRÉNÉES

nous l'imaginons, vous le vivez

BIENVENUE À BORD - (1) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions d'application du PTZ+ et d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. (2) et (5) Ces appartements seront réalisés en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). (3) Le Label NF Logement est attribué par CERQUAL, il certifie que l'ensemble de la construction d'un immeuble, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, respecte certains critères liés à la qualité de service et d'exécution.(4) Suivant la loi du 29.12.14 entrée en vigueur le 01.01.15, régime de défiscalisation possible sous respect des conditions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts. Illustrations non contractuelles, libre interprétation de l'artiste. Septembre 2015

LE CHOIX DE L'ARCHITECTURE ET DE L'INNOVATION

DÉCOUVREZ NOS MA
SUR TOULOU

OFFRE DE RENTRÉE
JUSQU'AU 31 OCTOBRE 2015

N'avancez que 1 500 € à la réservation,

le reste à la remise des clés[1]

1 BLAGNAC

Livraison immédiate 1ère et 2ème tranches

Playtime
- Appartements du studio au 5 pièces
- Tous les commerces au pied de la résidence

LES AD
IDÉA
POUR H
OU INV

2 TOULOUSE SEPT DENIERS

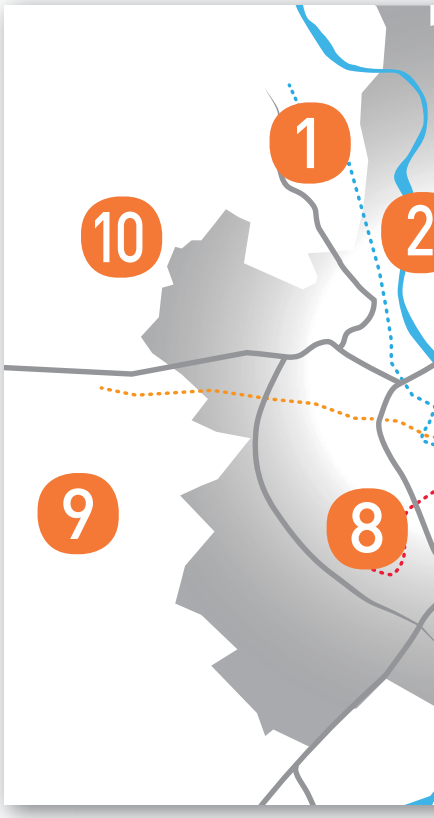
Travaux en cours

Neoma
- Appartements de 2 et 3 pièces
- Pilotage intelligent Somfy

3 TOULOUSE BARRIÈRE-DE-PARIS

Travaux en cours

Les Terrasses d'Hilario
- Appartements du 2 au 4 pièces
- Terrasse ou balcon pour tous les logements



4 TOULOUSE CROIX-DAURADE

Démarrage des travaux

Résidence Anthéa
- Du studio au 4 pièces
- Belles terrasses, jardins ou balcons[2]

5 SAINT-ORENS

Travaux en cours

Les Promenades de la Marqueille
- Appartements du studio au 4 pièces
- Jardin, terrasse, parking et/ou garage

BIENVENUE À BORD. Illustrations non contractuelles, à la libre interprétation des artistes. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation). (1) Avantages exceptionnels consentis par URBIS Réalisations consistant en : (A) Dépôt de garantie de 1 500 € versé à la signature de la réservation au lieu des 5 % habituellement versés pour une réservation. (B) Un aménagement du calendrier d'appel de fonds, soit en détail : règlement des frais d'acte et au minimum 1500 € à la signature de l'acte authentique, puis le solde à la remise des clés. Offre valable pour toute réservation signée entre le 14/09/2015 et le 31/10/2015 d'un appartement et/ou d'une maison des programmes Les Villas du Moulin à Brax, Le Symbioz, Les Terrasses d'Hilario, les Hauts de la Gloire à Toulouse et Playtime 1 à Blagnac sous réserve de la signature de l'acte authentique au plus tard au 31/12/2015. Dans la limite des stocks disponibles. Offre non cumulable avec les autres offres URBIS Réalisations en cours. Conditions détaillées de l'offre disponibles en bureau de vente ou sur simple demande. Si le réservataire ne souhaite pas bénéficier de cette offre, il ne pourra pas bénéficier d'une réduction du prix de vente équivalente. (2) Selon les logements. (3) TVA à taux réduit de 5,5% exclusivement réservé aux primo-accédants remplissant les conditions de l'article 278 sexies 11° du Code Général des Impôts soient remplies (résidence principale de l'acquéreur - plafonds de ressources du réservataire à respecter). Renseignements et conditions disponibles en espace de vente ou www.urbis.fr. (4) Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts tel que modifié par la loi de finances pour 2015. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000€. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entrainer la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Conditions détaillées sur www.urbis.fr ou sur simple demande. (5) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er octobre 2014 réservé aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles L 31-10-1 et suivants et R-31-10-1 et suivants du code de la construction relatifs aux conditions d'application du PTZ+ (conditions de ressources, de composition familiale, de performance énergétique et localisation géographique à respecter).Nouveau zonage de l'arrêté du 1er août 2014, et nouveaux plafonds de ressources et de montant de PTZ+ issus du décret du 1er août 2014 applicable aux offres de prêt émises à compter du 1er octobre 2014. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Septembre 2015.

ISONS ET APPARTEMENTS
SE ET SA RÉGION

RESSES
ALES
HABITER
VESTIR

6 TOULOUSE HYPER-CENTRE

Les Hauts de la Gloire

- Appartements du studio au 5 pièces
- Proximité des Allées Jean Jaurès

7 TOULOUSE RANGUEIL

Le Rangueil

- Appartements du studio au 3 pièces
- Loggias, terrasses et jardins privatifs clôturés[2]

8 TOULOUSE LAFOURGUETTE

Le Symbioz

- Appartements du 2 au 4 pièces
- TVA réduite[3], idéal primo-accession

9 TOURNEFEUILLE

Résidence du Ô Bois

- Appartements du studio au 4 pièces
- 3 maisons 3 pièces

10 BRAX

Les Villas du Moulin I & II

- Villas individuelles 3 au 5 pièces
- Environnement calme et verdoyant

Toutes nos résidences sont éligibles au dispositif Pinel [4] et au PTZ + [5]

DISPOSITIF PINEL -21% [4]

PRÊT À TAUX ZÉRO+ 0% PTZ+ [5]

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE, L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

05 61 107 107 - www.urbis.fr

56-58, rue Alsace-Lorraine - Toulouse (métro station Jeanne d'Arc)

Urbis REALISATIONS

Green Lodge	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements et maisons du T2 au T4 - 32 chemin de Bordeblanche				
L'Armstrong	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 50, Boulevard des Minimes				
L'Ecrin Saint-Cyprien	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements RT2012 du T1 au T5 - 52 allée Maurice Sarraut				
L'Intimiste	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 59 boulevard des minimes				
La Canopée	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons RT2012 du T4 au T5 - Avenue Andromède				
La Rotonde	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	05 61 63 30 40
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - à l'angle du boulevard Henri Gaussens et du chemin de Moulis.				
Le Symbioz	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements du T2 au T4				
Le 195	Toulouse	Acantys Réalisations	www.acantys-realisations.fr	05 61 121 121
Appartements du T1 au T4 - 195 chemin lapujade				
Le Clos d'Alicia	Toulouse	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC - la ramée				
Le Cottage	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Treich				
Le K-weet	Toulouse	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements T3 - 91 chemin Saint-Exupéry				
Le Lilas des Indes	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4				

COLOMIERS

POUR **HABITER** OU **INVESTIR** AUX ALENTOURS DE **TOULOUSE**

SAINT-JEAN

Résidence
PARC ANGELY

APPARTEMENTS 2 ET 3 PIÈCES
à partir de 159 000€(1)

CASTELGINEST

DÉMARRAGE TRAVAUX

Résidence
VILLA OBÉLIE

VILLAS 3 ET 4 PIÈCES
à partir de 207 000€(2)

(3) PRÊT À TAUX ZÉRO+ 0% PTZ+ — (4) LOI PINEL — ÉCO-QUARTIER ENVIRONNEMENTAL — RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012

Renseignement & vente

09 77 422 422

Appel non surtaxé

www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Bâtir la ville, bâtir la vie

Crédit Agricole Immobilier - Siège social 12, place des États-Unis - 92545 Montrouge cedex - SA au capital de 125 112 255 euros - 380 867 978 R.C.S. Paris - TVA intracommunautaire FR 12380867978 - Groupe Crédit Agricole - Carte de Transaction Immobilière n°1282 délivrée par la préfecture de la Haute-Garonne - Garantie financière de 120 000 euros auprès de la CGAIM. (1) Lot A009, T2, prix parking inclus TTC Immobilier basé sur la grille de prix au 24/08/2015 selon le taux de TVA en rigueur. (2) Lot 015, T2, prix parking inclus TTC Immobilier basé sur la grille de prix au 24/08/2015 selon le taux de TVA en rigueur. (3) Sous conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro - (4) Suivant la loi du 29.12.14 entrée en vigueur le 01.01.15, régime de défiscalisation possible sous respect des conditions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts - Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives Réalisation : Bienvenue à Bord - Direction de la Communication Crédit Agricole Immobilier - Octobre 2015.

Le Parc du Faubourg	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements RT2012 du T1 au T5 - 187-189 rue du Faubourg Bonnefoy				
Le Patio Côte Pavée	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T5 - 333, avenue Jean Rieux				
Le Patio de Tounis	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T1 au T5 - 35 - 37 Avenue de la Garonnette				
Le Petit Bois	Toulouse	Groupe des Chalets	groupedeschalets.com	0 810 051 810
Appartements BBC du T2 au T4 - Bellefontaine				
Le Rangueil	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements RT2012 du T1 au T3 - 85-87-89 Avenue de Rangueil				
Les Capitouls	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 23, Chemin des 7 deniers				
Les Hauts de la gloire	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue de la Gloire				
Les Terrasses d'Hilario	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements du T2 au T4 - 42 rue Bastiat				
Les Terrasses de l'Hers	Toulouse	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements RT2012 du T2 au T5				
Les Villas de Chasse-Garonne	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	05 61 63 30 40
Maisons RT2012 du T3 au T4 - 42 chemin de Fenouillet				
Lou Garden	Toulouse	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 14
Appartements BBC du T2 au T4				
Magenta Garden	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T1 au T5 - 49 Rue Louis Plana				
Métrocity	Toulouse	Sagec	www.sagec.fr	05 61 63 30 40
Appartements du T2 au T4 - 20 rue Durand				
Murmures d'un parc	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements BBC du T4 au T5 - Adresse 61 Avenue de Castres				
Neoma	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements T2 - 19 chemin de Garric				
Noria Park	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Nouvelle Vague	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements BBC du T1 au T3				
Osmose	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 65, Chemin de Moulis				
Perspective Sud	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements du T2 au T5 - Zac de la Cartoucherie				
Première Loge	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements BBC du T1 au T4 - 107 Avenue de Castres				
Providenciel	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements BBC du T2 au T5				
Pythagore TR1	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements BBC du T1 au T3 - 16 allée de Bellefontaine - TVA réduite en Zone ANRU				
Pythagore TR2	Toulouse	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36

ODYSSUD
SCÈNE DES POSSIBLES | BLAGNAC

Saison 15-16

Abonnez-vous*!

ou réservez vos billets en ligne

*Abonnement à partir de 4 spectacles

76 spectacles

André Dussollier
Natalie Dessay
Béatrice Dalle
Le Woop
De Tonquédec
Les Franglaises

Ballet National d'Espagne
Les 7 doigts de la main
Alex Lutz

et bien d'autres...

BLAGNAC ville vitalité

ODYSSUD & COMPAGNIE MÉCÈNES, PARTENAIRES & AMIS

Design : www.atelierjamjam.com | Mise en page : www.placepublique.net | Licences : 1-1065340, 1-1065341, 1-1065342, 1-1065343, 2-1065344, 3-1065345

www.odyssud.com

Appartements BBC du T1 au T3 - 16 Allée de Bellefontaine				
Résidence Anthéa	Toulouse	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements RT2012 du T1 au T4 - 12 rue vasseur				
Résidence les Albizias	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4 - Borderouge - TVA réduite en PSLA				
Résidence les Alizés	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T5				
So Rangueil	Toulouse	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements RT2012 du T1 au T5				
Solarys	Toulouse	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC Borderouge				
Swing	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements RT2012 du T3 au T4				
Swing Rive Gauche	Toulouse	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T1 au T4 - Avenue de Grande Bretagne				
Théano	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements BBC du T2 au T5				
Toulouse par Nature	Toulouse	Cogedim	www.cogedim-logement.com	0 811 330 330
Appartements du T2 au T4 - 93 chemin des Tuileries				
Villa Bianca	Toulouse	Nacarat	www.nacarat.com	0811 56 60 60
Appartements RT2012 du T2 au T5				
Villa Minim's	Toulouse	AFC Promotion	www.afc-promotion.fr	05 34 51 18 14
Appartements BBC du T3 au T4 - avenue de fronton				
Villa Serenis	Toulouse	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 48, Rue Bastiat				
Villa Trévise	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - Avenue du Château d'eau - TVA réduite en PSLA				
Virginia	Toulouse	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Appartements du T2 au T4				
Ramescence	Tournefeuille	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements et maisons du T2 au T4 - 18 chemin du canal				
Résidence du O Bois	Tournefeuille	Urbis Réalisations	www.urbis.fr	0 800 94 00 97
Appartements et maisons RT2012 du T1 au T4 - 22 chemin de pahin				
Résidence LE FAIR-WAY	Tournefeuille	Vinci Immobilier	www.vinci-immobilier.com	05 34 44 13 36
Appartements et maisons RT2012				
Verdalys	Tournefeuille	BPD Marignan	www.bpd.marignan-immobilier.com	0 973 019 213
Appartements et maisons BBC du T2 au T5				

Tarn

La Madeleine	Albi	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons BBC du T3 au T5				
Résidence St-Rémy	Albi	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons du T4 au T5 - TVA réduite en PSLA				
L'Orée du Bois	Marssac-sur-Tarn	Toulousaine d'Habitations	www.toulousainedhabitations.com	05 61 36 26 57
Maisons BBC du T3 au T4				

Enfin propriétaire avec la location accession !

À SAINT-ORENS
Le Pastel
Appartements de **3 et 4 pièces**

149 000 €(1)
Lot A2

NOS ADRESSES EN HAUTE-GARONNE

TOULOUSE CROIX DAURADE
Couleurs Occitanes
LANCEMENT COMMERCIAL

Appartements du **2 au 4 pièces**
à partir de
126 000 €(1) Lot B01

CAPENS
Terrasses Garonne

Maisons **4 pièces**
à partir de
170 000 €(1) Lot 14

SAINT-ORENS
Coté Bois

Maisons **4 et 5 pièces**
à partir de
225 000 €(1) Lot V2

AUTERIVE
Le Clos des Vignes

Maisons **4 pièces**
à partir de
174 000 €(1) Lot V18

GAGNAC-SUR-GARONNE
Les Terrasses du Clocher

Appartements du **2 au 4 pièces**
à partir de
112 000 €(1) Lot B209

RAMONVILLE SAINT-AGNE
Maragon
LIVRAISON IMMEDIATE

Appartements
du **studio au 5 pièces**
à partir de **106 000 €**(1) Lot BC02

CUGNAUX
Le Pré Fleuri
LIVRAISON IMMEDIATE

Appartements **3 et 4 pièces**
à partir de
139 000 €(1) Lot. B009

TOULOUSE LA RAMEE
Le Clos d'Alicia

Appartements **3 et 4 pièces**
à partir de
175 500 €(1) Lot.9

FONTENILLES
Résidence de Saues

Maisons **3 et 4 pièces**
à partir de
159 000 €(1) Lot.40

Illustration - Agencepict. Perspective susceptible de recevoir des adaptations.
(1) Valable pour les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PSLA fixés par décret du 7 avril 2009.

Notre Maison
GROUPE VALOPHIS

0 810 051 810
www.leschaletsaccession.com

groupe des Chalets
L'humain au cœur de l'habitat.

L'habitat, un enjeu majeur pour le développement métropolitain

Les opérations publiques d'aménagement en cours sur le territoire de la métropole témoignent d'une volonté de répondre aux besoins en logements liés à l'une des premières croissances démographiques de l'Hexagone. Des quartiers nouveaux qui doivent répondre à des exigences de mixité sociale, fonctionnelle, dans le respect des critères du développement durable.

> Plus de 12 000 nouveaux habitants chaque année… Si elles peuvent parfois prêter à discussion, les prévisions de l'INSEE concernant la progression démographique de la métropole toulousaine disent assez bien la partie qui se joue pour la capitale de la prochaine grande région issue de la fusion administrative de Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon.

Les raisons de cette expansion sont bien connues : à un traditionnel héliotropisme associé à l'attrait des paysages du sud-ouest, entre Pyrénées, Massif Central et Méditerranée, le dynamisme économique d'une agglomération littéralement portée par l'industrie aéronautique, mais aussi par d'autres secteurs de pointe, demeure un élément déterminant. Au résultat la métropole toulousaine, comme ne manque pas de le rappeler son président, Jean-Luc Moudenc, figure régulièrement dans le duo de tête des métropoles françaises pour la croissance de sa population. L'accueil de ces nouveaux arrivants, en toute logique, rend particulièrement prégnante la question de leur logement. Les besoins estimés en la matière impliqueraient, toujours les prévisions, la construction de près de 170 000 nouveaux logements en quinze ans.

Cette question est ainsi devenu, à juste titre, l'une des priorités de la métropole. Le programme local de l'habitat prévoit une production annuelle de 6 000 logements, destinés au marché libre ou sociaux. Un objectif certaines années dépassé. Mais cette production impose de disposer d'un foncier disponible. Avec une stratégie d'urbanisation conforme aux préconisation du SCOT (schéma de cohérence et d'organisation territoriale) et des PLU (plan locaux d'urbanisme). La mise en œuvre d'un PLUI-H, PLU intercommunal intégrant le programme local de l'habitat, dont l'élaboration vient de commencer, apporte une nouvelle dimension à cette politique. « En s'imposant à l'ensemble des communes de la métropole, le PLUI-H va se substituer aux PLU et POS locaux et devenir le seul document de référence » souligne Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme et des projets urbains. «Il doit permettre entre autre une meilleure articulation entre la planification urbaine et la programmation de l'habitat, mais aussi entre le développement urbain et les mobilités…

Maîtriser le prix des logements

La métropole est donc engagée dans une stratégie de maîtrise foncière à travers une série d'opérations publiques d'aménagement. Une douzaine sont actuellement en cours sur l'ensemble de son territoire, à des degrés divers de réalisation.
Si elles ne représentent pas plus de 25% de la totalité des programmes de logements construits, elles permettent de mettre à la disposition des opérateurs, promoteurs et organismes du logement social, un foncier à un prix plus abordable. Avec l'objectif de permettre la production de logements à coûts maîtrisés. Autres critères qui prévalent à leur organisation, un principe de mixité, sociale avec 30% de logements sociaux, fonctionnelle en associant logements, locaux d'activités, commerces, équipements publics.
Elles répondent en outre à des impératifs environnementaux qui valent à certaines le label d'écoquartier. Leur mise en œuvre est assurée par la SEM Oppidéa, qui intervient en tant qu'aménageur et maître d'ouvrage délégué pour le compte de Toulouse Métropole.
Plusieurs opérations, emblématiques de cette démarche, entrent aujourd'hui dans une phase décisive ou connaissent une accélération.
C'est le cas par exemple de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace, projet phare de Toulouse Métropole, qui intègre activités de recherche et de formation dans les domaines aéronautique et spatial, équipements publics, culturels et logements. Plusieurs programmes sont en cours de lancement. Cogedim va ainsi réaliser ici un ensemble comprenant 600 logements, une résidence étudiante, un hôtel de 130 chambres, un cinéma, 10 000 m² de bureaux et 7000 m² de commerces. « Il s'agit pour nous d'une opération majeure élaborée en étroite concertation avec Toulouse Métropole et Oppidéa » indique Christophe Brochet, directeur général de Cogedim Midi-Pyrénées. « Nous allons lancer la commercialisation au premier semestre 2016 et les travaux devraient débuter à la fin de cette même année ».
Autre opération d'envergure, la Cartoucherie, premier écoquartier sur le territoire de la ville de Toulouse, issue de la reconversion d'un friche industrielle, accueille ses premiers habitants.
Plus de 500 logements sont désormais en construction sur le site, ou 3100 logements doivent être construits à terme et l'Ecole Régionale de Santé vient d'ouvrir ses portes alors que d'autres îlots sont en cours d'aménagement.
Sur les communes de Blagnac et Beauzelle, Andromède représente la plus importante opération d'aménagement avec 4 400 logements en perspective sur 210 hectares.
Plusieurs chantiers, représentant près de 400 logements et 36 000 m² de locaux tertiaires sont en cours et la cession de nouveau foncier se poursuit. Des opérations dont le rythme de réalisation ne devrait pas impacté, assure Emmanuel de Sévérac, directeur général d'Oppidéa, par la volonté de la métropole de revoir la densité de certains programmes. Un réorientation destinée à favoriser une meilleur insertion de ces opérations dans leur environnement. ■

Les nouveaux quartiers

Aujourd'hui près de 2 800 logements, dans 54 programmes immobiliers, sont en cours de commercialisation sur l'ensemble des opérations publiques d'aménagements réalisées par Oppidéa sur la commune de Toulouse, ou les communes de la périphérie appartenant à la métropole.

Sur la commune de Toulouse

Borderouge :
« L'île Ô Jardins »
Belin Promotion : 203 logements,
« Les Jardins Verticaux »
Oppidéa : 43 logements,
« Solarys »
BPD Marignan : 82 logements

La Cartoucherie :
Vinci Immobilier : 80 logements,
Bouygues Immobilier : 59 logements,
« Résidence Swing »
Pragma/C.A. Immobilier/Toulousaine d'Habitations : 197 logements,
« Perspective Sud »
Zelidom/Cogedim/Pitch Promotion : 151 logements,
« Les Terrasses de Badiou »
Habitat Toulouse : 101 logements,
« Signature »
Eiffage Immobilier/Colomiers Habitat : 104 logements,
Les Chalets : 96 logements.

Empalot-Garonne :
Gotham/Habitat Toulouse : 128 logements,
Saint-Agne Promotion/Habitat Toulouse : 68 logements.

Saint-Martin du Touch :
Habitat Toulouse : 35 logements,
Promologis : 35 logements,
Icade : 36 logements

Sur les autres communes de la métropole

Andromède (Blagnac et Beauzelle) :
« Les Néréides »
Green City : 92 logements,
« Playtime »
Urbis Réalisations : 124 logements,
« La Canopée »
Kaufman & Broad : 109 logements,
« Le Carré d'Athéna »
Stradim : 44 logements,
« Ô Résidence »
Pragma : 150 logements,
« Danaé »
Kalélithos : 120 logements,

« Les Jardins d'Eléna »
Green City : 31 logements,
« Krypton »
Patrimoine/Kalélithos :
113 logements.

Monges Croix-du-Sud (Cornebarrieu) :
« Les Villas de Cornebarrieu »
Procivis/Colomiers Habitat :
71 logements,
Promologis/Zelidom : 66 logements,
« Les Clairières de Monges »
European Homes : 105 logements,
« L'Eden Rock »
ADN Patrimoine : 86 logements,
Green City/Colomiers
Habitat : 105 logements,
Sporting Promotion : 49 logements,
« L'Envol » Urbat : 93 logements.

Balma-Gramont Vidailhan 1 et 2 (Balma) :
Bouygues Immobilier : 75 logements,
« Les Vergers de Balma »
Pitch Promotion : 45 logements,
« Villa Hedonia »
Pragma : 55 logements,
« Oréa »
Groupe Carrère : 46 logements,
Arcade Mésolia : 21 logements,
Procivis/Patrimoine : 43 logements,
Green City/Cité Jardins :
67 logements.

Les Ramassiers îlot Pujouane (Colomiers) :
Mattea : 49 logements,
Saint-Georges Promotion :
72 logements,
SAGEC : 54 logements.

Tucard (Saint-Orens) :
Sporting Promotion : deux opérations de 41 logements et 22 logements,
Les Chalets : 40 logements,
LP Promotion : 56 logements,
« Les Vergers de St-Orens »
Procivis : 34 logements,
« Cosy Garden »
ID Prom : 50 logements.

Las Fonses (Villeneuve Tolosane) :
« Coté Nature » et *« Le Belved'air »*
ADN Patrimoine :
15 logements et 24 logements,
Colomiers Habitat deux opérations :
14 logements et 24 logements,
European Homes : 29 logements,
Les Chalets : 29 logements.

Densifier en préservant la qualité de vie, une délicate équation pour l'ouest toulousain

Sortir du tout pavillonnaire : un enjeu d'actualité pour les communes de l'ouest toulousain, partagées entre les effets démographiques d'un bassin d'emploi au contact direct de la ville centre et un environnement préservé qui représente le premier atout des communes plus éloignées.

> L'ouest, terre de contraste… Ainsi pourrait-on qualifier, certes de manière quelque peu schématique, le territoire qui s'étend des franges de Toulouse, avec Colomiers, aux petites villes à deux pas des confins gersois et de leurs vertes collines, telles Plaisance-du-Touch.
Un espace de transition donc entre des zones fortement urbanisées et des secteurs qui conservent encore, ce qui représente un atout majeur pour leur attractivité, un caractère quasi rural et une dimension villageoise affirmée avec un patrimoine bâti caractéristique. Mais dans tous les cas de figure les communes de l'ouest toulousain demeurent fortement convoitées, avec un urbanisme hésitant entre une stratégie d'aménagement volontariste, voire très directif, et un développement « au fil de l'eau » qui ne peut aujourd'hui répondre de manière satisfaisante aux contraintes d'une expansion démographique plus ou moins maîtrisée mais liée à une demande qui ne cesse de progresser. Avec les effets inhérents sur les prix du foncier, en fonction des disponibilités, à l'exception des quelques zones d'aménagement pilotées par la puissance publique.

Un urbanisme à taille humaine

Colomiers, à cet égard, ouvrait le ban d'une démarche d'urbanisation digne des grands programmes qui, au XIIIème siècle, avait permis la création de ces « bastides » qui constituent aujourd'hui l'un des témoignages historique, urbain et architectural, les plus remarquables du sud-ouest. Dans les années 60 en effet, ce qui n'était encore qu'un petit bourg de moins de 2 000 habitants allait devenir en moins de vingt ans, la deuxième ville de Haute-Garonne, avec une population qui dépasse aujourd'hui 37 000 habitants. Une évolution spectaculaire liée à la décision de créer sur le territoire communal ce qu'il n'est pas exagéré de considérer comme l'une des premières « villes nouvelles », desservie par la première liaison rapide, à quatre voies, de la région.

La raison de ce mouvement tient encore une fois à un mot qui, dans l'agglomération toulousaine, fait florès : l'aéronautique. Avec Blagnac, dont elle est séparée par les pistes de l'aéroport, et le site voisin, situé sur la commune de Toulouse, de Saint-Martin du Touch, Colomiers s'inscrit dans le périmètre du principal bassin d'emploi industriel de l'agglomération, voire de la région Midi-Pyrénées. Avec le bureau d'études et une partie des usines d'assemblage d'Airbus, sans compter les entreprises annexes, mais aussi la zone d'activités d'En Jacca et la zone commerciale du Perget, à l'autre extrémité de la commune, Colomiers ne compte pas moins de 22 000 emplois.

Le cadre bâti, marqué par l'importance des immeubles collectifs en cœur de ville, témoigne de la rapidité de ce développement. 41% du territoire communal sont ainsi consacrés à l'habitat, avec 29% de logements sociaux, et 27% aux zones d'activités. La ZAC des Ramassiers, l'une des premières et des plus importantes de l'agglomération toulousaine, représente 2 000 logements, 50 000 m^2 de bureaux et 4 000 m^2 de commerces sur 138 hectares. Une zone qui franchit aujourd'hui une nouvelle étape avec le lancement d'un écoquartier sur l'îlot de Pujouane. 200 logements sont prévus, collectifs et individuels, dont 30% de petits logements, avec 50% de la surface totale réservée aux espaces verts, des déplacements doux, et 300 places de parking en sous-sol. Les travaux doivent démarrer courant 2016 pour une livraison fin 2017 début 2018.

« Le grand intérêt de ce nouveau quartier réside dans le caractère innovant des programmes qui doivent être réalisés dans ce cadre » explique Jean-Baptiste Guieu, de la société SAGEC qui intervient, pour un tiers, sur un programme de 170 logements réalisé en partenariat avec Saint-Georges Promotion et Matea Promotion. D'autres opérations témoignent de la volonté de la municipalité de Karine Traval-Michelet de développer un urbanisme à taille humaine. Sur la ZAC Garoussal Saint-Jean, par exemple, Green City livre une résidence de 81 logements, « Le Trianon ». « Un programme qui s'est très bien vendu après une première réalisation sur ce site qui avait aussi bien marché » souligne Stéphane Aubay qui développe par ailleurs un programme de 28 logement dans le quartier des Fenassiers, objet d'une opération de renouvellement urbain. Le centre-ville est lui-même concerné par la mise en œuvre de nouveaux projets. « Colomiers n'a rien d'une ville dortoir » affirme Christian Noalhac, Crédit Agricole Immobilier, qui lance un programme d'une soixantaine de logements place de la mairie. « Il s'agit d'une ville active, ou l'on travaille et qui représente aussi un véritable lieu de vie ».

Une offre de logements plus diversifiée

La qualité de vie représente aussi, pour Tournefeuille, un « argument promotionnel » majeur. Le maire, Dominique Fouchier qui succèdait récemment au charismatique Claude Raynal, affiche sa volonté de marcher, en matière d'urbanisme et de logement, sur les traces de son prédécesseur. En substance un développement contrôlé, avec une densification raisonnée et une diversification de l'offre favorisant la réalisation de petits logements en collectif et privilégiant la construction le long des axes de communication, à proximité des transports en commun.
Alors que la production de nouveaux logements s'élevait à moins de 220 par an depuis plusieurs années, les objectifs définis dans le cadre du PLH prévoit la construction de 1 660 logements sur six ans. La commune témoigne par ailleurs d'un déficit en matière de logements sociaux, qui n'excèdent pas 13% alors que la loi prévoit un taux de 20% et de 25% d'ici à 2025. Mais la dynamique impulsée par la municipalité se heurte à deux problèmes : d'une part un faible potentiel de réserves foncières, de l'autre l'opposition récurrente d'une partie de la population attachée au caractère fortement pavillonnaire de l'une des communes les plus prisée de l'agglomération. Ce qui appelle de fait, de la part des opérateurs privés, beaucoup de doigté. « Il faut savoir intervenir sans rupture affirmé avec le bâti existant, avec une architecture qualitative, moyennant quoi nous ne sommes pas confronté à des problèmes particuliers » estime Baptiste Cazaux, Bouygues Immobilier, qui réalise deux opérations, l'une d'une cinquantaine de logements rue du Médoc, l'autre de 28 logements rue Gaston Doumergue, à deux pas du centre. Même avis pour Christian Noailhac. Le Crédit Agricole Immobilier commercialise ainsi deux opérations de 44 logements et de 82 logements, associant petits collectifs et maisons individuelles pour la seconde près du parc de la Ramée. La proximité d'un espace vert et un programme associant petit collectif et maisons individuelles représente également, témoigne

Cyrille Thonnelier, d'Urbis Réalisations, des arguments forts pour la résidence « Ô Bois » réalisée par Urbis en lisière du bois de la Paderne, l'un des secteurs privilégiés dans la stratégie d'urbanisation de la commune.

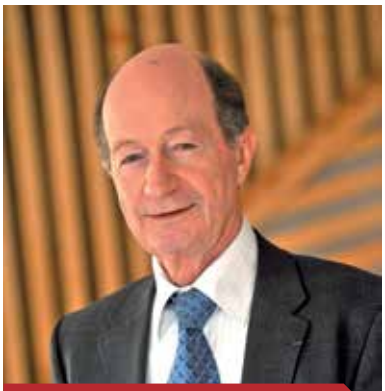
Aménager centre-bourg et périphérie

Pour les communes situées à la limite des deuxième et troisième couronnes de l'agglo-mération, les mêmes questions se posent avec d'autant plus d'acuité que la création de zones aménagées est relativement récente. A Plaisance-du-Touch, la mise en valeur du centre-ville a désormais pris forme avec la requalification de la place Bombail.
Après 49 logements réalisés par le groupe VIAE, la réalisation d'une deuxième tranche de 54 logements, avec 1 300 m² de commerces, avec des petits collectifs en R+2, qui permettre de boucler l'opération « Carré Bastide » a été confiée à Green City. Mais les principaux enjeux, indique Louis Escoula, maire de Plaisance, concernent désormais la périphérie de la commune. Avec un projet à long terme, l'aménagement du secteur de la Geyre, susceptible d'accueillir plus d'un millier de logements sur une soixantaine d'hectares, et, plus actuel, celui du plateau de la Ménude, jouxtant, avec la zone d'En Jacca, la commune de Colomiers. Plusieurs centaines de logements sont programmés sur le site, autour d'un vaste commercial « Val Tolosa », 12 000 m² d'hyper-marché et une galerie marchande de 63 000 m². Un projet qui se heurte cependant à des oppositions dont on ne peut encore dire si elles hypothèqueront ou non sa réalisation.

En lisière de la forêt de Bouconne, véritable poumon vert de l'agglomération, Pibrac représente elle aussi l'archétype de ces communes dont le développement s'est longtemps appuyé sur les pavillons individuels.
Après un programme d'une soixantaine de logements, Kaufman & Broad va lancer une deuxième opération proche du centre-bourg. « La première a bénéficié d'une excellente commercialisation, nous sommes très confiants pour celle-ci » assure Jacques Rubio, directeur régional du groupe. La prochaine étape passera aussi pour Pibrac par des zones d'aménagement concertées, telles la ZAC de l'Escalette, dans l'esprit de mixité fonctionnelle en vigueur pour les zones d'intérêt communautaire, avec une densité raisonnable en logements, environ 150 sont prévus, à côté de programmes tertiaires et de locaux d'activités. ■

Des opérations qui prennent en compte les besoins des primo-accédants

> L'activité d'Oppidea se poursuit, dans le cadre notamment des objectifs fixés par Toulouse Métropole, avec un rythme tout à fait satisfaisant, autant en ce qui concerne la production de foncier dans les diverses ZAC en cours d'aménagement que le lancement, dans celles-ci, de nouveaux appels à projets. Parmi les principaux dossiers on peut citer, à titre d'exemple, l'engagement du programme immobilier de l'IRT (Institut de recherche technologique) Saint-Exupéry, 25 000 m² environ, sur la ZAC Montaudran Aerospace, dont les travaux doivent débuter d'ici la fin de l'année. Une opération emblématique qui témoigne de la diversité de notre activité. A cet égard la mixité des fonctions, logements, activité tertiaire, commerces, représente aujourd'hui, avec la mixité sociale liée à la volonté de répondre à l'ensemble des besoins, y compris ceux des primo-accédants, et la prise en compte des critères énergétiques et environnementaux, un principe-clé dans l'aménagement des nouveaux quartiers.
En matière de logement, dont la production demeure la raison d'être première de la création de foncier disponible à travers les opérations publiques d'aménagement, nous avons des engagements contractuels pour plus de 700 logements d'ici la fin de l'année. Les prochains mois doivent être, dans ce domaine, particulièrement actifs, que ce soit sur Andromède, qui demeure un élément fort, Saint-Martin du Touch, Vidailhan, la Cartoucherie etc.
Il convient à cet égard de souligner que si les ZAC représentent environ 25% de la production de logements sur l'ensemble du territoire de la métropole, elles totalisent plus de 30% des surfaces construites, grâce notamment à la production de grands logements familiaux. Notons par ailleurs que les opérateurs privés répondent d'autant mieux aux appels à projets qu'il n'existe pas, dans les opérations publiques, de recours à craindre. Et une bonne concertation en amont, avec un cahier des charges clair, permet d'élaborer des règles d'intervention claires. La volonté aujourd'hui affirmée de Toulouse Métropole d'alléger la densification dans ces nouveaux quartiers, outre le fait qu'elle répond à la prise en compte du souhait des habitants et des riverains, ne se traduit en fait pas par une baisse du rythme de réalisation. Avec une dimension plus réduite des lots commercialisés il s'agit moins d'une révision drastique que d'une meilleure répartition. ■



> Bernard Keller
Maire de Blagnac, vice-président de Toulouse Métropole chargé de l'aéronautique, de l'espace et des plateformes aéroportuaires

Un pôle économique majeur pour l'ensemble de l'agglomération

> Le nord-ouest toulousain, en substance les communes qui s'étaient regroupées dans le cadre de l'ancien syndicat Blagnac Constellation, actif de 1996 à la fin 2013 et qui a joué en quelque sorte un rôle de précurseur en matière de développement territorial concerté, représente un poumon économique majeur, non seulement pour la métropole, mais aussi pour l'ensemble de l'aire urbaine toulousaine, voire la région Midi-Pyrénées.
Il suffit, à titre d'exemple, de rappeler que sur la seule commune de Blagnac nous comptons quelque 40 000 emplois pour environ 24 000 habitants…
Le secteur aéronautique, on le sait, représente le moteur essentiel de cette dynamique. Et l'actualité de ce domaine, que ce soit l'implantation du siège d'Airbus Group ou les commandes enregistrées par l'avionneur qui assurent des perspectives favorables à un horizon de plus de dix ans, conforte cette dimension résolument positive.
En matière d'urbanisme la stratégie mise en œuvre dans ce contexte, sous maîtrise d'ouvrage de la métropole ou de la commune, répond à cette logique de développement. La poursuite de l'aménagement de la ZAC Andromède en témoigne, avec les programmes tertiaires du groupe Safran, qui représente 25 000 m², et d'Akka Technologie, plus de 12 000 m², sans négliger la poursuite des programmes de logements et le lancement de la réalisation de «l'îlot autonomie» destiné à accueillir des logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées. Il convient par ailleurs de souligner que la réorientation initiée par la métropole en faveur d'une moindre densification, ou d'une densification plus raisonnée, pour les opérations publiques d'aménagement, ne dois par affecter la ZAC Andromède dans la mesure ou la densité sur celle-ci, qui intègre plus de 70 hectares d'espaces verts, demeure relativement basse.
Mais nous avons aussi la volonté de conserver un équilibre entre le développement de ce nouveau quartier et le maintien d'un réel dynamisme dans les secteurs plus anciennement urbanisés, en poursuivant les opérations déjà engagées, comme la place Verdun ou le quartier des Baradels avec des opérateurs sociaux comme la Cité Jardins et Promologis, ou grâce à des programmes neufs, en particulier le long de l'axe du tramway, route de Grenade, ou dans le centre ancien, par exemple rue des Bûches, avec de petits programmes respectueux du cadre de vie. ■

Nord-Ouest, le ciel de la métropole

Longtemps pionnier en matière d'aménagement du territoire, le nord-ouest associe grandes opérations d'urbanisme et interventions ponctuelles bien adaptées au patrimoine ancien des centre-bourgs. Un dynamisme en matière de logements neufs corollaire logique d'un dynamisme économique affirmé

> On ne dira jamais assez ce que Toulouse, et son agglomération, doivent à Blagnac… Si l'installation, après la première guerre mondiale, des premiers éléments d'une industrie aéronautique promise à un grand avenir concernait tout d'abord avec l'entreprise Latécoère, le sud de l'agglomération, la présence de l'aéroport commercial, autant que la présence de terrains disponibles, justifiait ensuite largement l'implantation sur ce territoire du nord-ouest, comme sur sa voisine Colomiers, de l'essentiel de cette activité.

Une activité qui représente de fait aujourd'hui le principal moteur du dynamisme économique non seulement de la métropole, mais aussi, à l'évidence, l'ensemble de la région Midi-Pyrénées. Bernard Keller, le maire de Blagnac, est ainsi un homme heureux qui ne manque pas de rappeler que sa commune accueille aujourd'hui quelque 40 000 emplois salariés pour une population d'environ 25 000 habitants…

Et l'installation ici du siège national d'Airbus Group, mais aussi ceux, régionaux, des groupes Safran et Akka Technologies, tous trois en aujourd'hui en cours de construction, vont encore permettre de grossir les effectifs de quelques milliers d'emplois supplémentaires. Ce qui par ailleurs, mais c'est une autre histoire, ne va pas contribuer à résoudre les questions de circulation qui constituent, aux heures de pointe, un problème récurrent. Cette bonne fortune économique a naturellement pu profiter à Blagnac, même si sa population est loin d'être uniquement constituée de cadres d'Airbus ou d'ATR et si la part de logements sociaux, environ 24%, est largement plus conséquente que pour bien d'autres secteurs de l'agglomération. Et si elle bénéficie désormais via une fiscalité métropolitaine, à l'ensemble du grand Toulouse, le vice-président de la métropole s'en félicite sans hésitation.

Mais il faut aussi saluer la «vista» du maire de Blagnac qui a su impulser, à travers le SIVOM Blagnac Constellation, actif de 1996 à la fin 2013, qui rassemblait l'ensemble des communes de ce territoire, Aussonne, Beauzelle, Blagnac, Cornebarrieu, Mondonville et Seilh, dans une dynamique concertée de développement territorial à l'heure ou l'idée intercommunale avait du mal à s'imposer dans l'agglomération…

De petits programmes adaptés au tissu urbain

Car l'un des premiers effets de ce dynamisme concerne de fait une attractivité à laquelle il convenait notamment de répondre à travers une gestion raisonnée d'un foncier encore largement disponible. Rien d'étonnant dans ces circonstances que Blagnac, avec les communes adjacentes Beauzelle et Cornebarrieu, ait fait œuvre de pionnier avec la mise en œuvre sur leur territoire, sous maîtrise d'ouvrage de la métropole, des grandes opérations publiques d'aménagement et premier écoquartiers, Andromède et Monges-Croix-du-Sud. Un nouveau pan de ville qui prend peu à peu forme au nord-ouest de l'agglomération, avec un potentiel de logements particulièrement conséquent : 4 000 logements sur 210 hectares pour Andromède, 1000 logements sur 57 hectares pour Monges… Mais si ces programmes, de longue durée, mobilisent de fait les principales interventions, la politique de la ville en matière d'urbanisme et de logement, souligne Bernard Keller, s'inscrit aussi dans un équilibre entre ces nouveaux quartiers et le tissu urbain plus ancien. En règle générale, pour ce dernier, de petites opérations qualitatives, bien insérées dans le bâti existant. Il en est ainsi du programme « Wilco » de Vinci Immobilier, une cinquantaine de logements familiaux, rue de Guyenne, livrés dès la fin de l'année. «Le bassin d'emploi blagnacais joue un rôle majeur » explique Jean-Marc Dubernat. « Avec une commercialisation pour l'essentiel en accession à la propriété qui concerne notamment des seconds accédants ». Pour Jean-Baptiste Chiappe, d'Acantys qui développe trois opérations sur Blagnac Centre, la localisation près des axes de transport joue un rôle prépondérant dans l'attractivité des programmes. « Nous avons vendu sans problème la totalité des 40 logements de la résidence « Allegria » située route de Grenade sur la ligne de tramway, et commercialisé en trois mois 60% d'un autre programme en plein centre, entre la mairie et la route de Grenade ». La restructuration du quartier des Barradels, un ensemble d'habitat social classé quartier prioritaire au plan national dans le cadre de la politique de la ville, représente pour sa part une véritable opération de renouvellement urbain, marquée par l'achèvement du programme de démolition-reconstruction, par La Cité Jardins, des 196 logements de la cité des Saules.
Le même quartier des Barradels, appelé à changer de visage, véritable cure de jouvence à la suite de cette démarche de requalification, est par ailleurs concerné par un deuxième programme de restructuration mené par un autre bailleur social, Promologis, avec plus de 180 logements concernés…

Quartier prioritaire et noyaux villageois

La Cité Jardins intervient également à Beauzelle à travers un autre programme de démolition-reconstruction des 70 logements de la résidence des Sources, qui représente la principale opération aujourd'hui en cours sur la commune, en dehors naturellement de la partie de la ZAC Andromède située sur son territoire. Le développement spécifique de ce secteur, entre Blagnac et les communes de Seilh et Mondonville, devrait dans le futur bénéficier de la réalisation d'un équipement qui représente l'un des projets majeurs de Toulouse Métropole : le nouveau Parc des Expositions. Un équipement structurant de 80 000 m² à terme, appelé à être desservi par le prolongement de la première ligne de tramway. Si le principe de cette réalisation est bel et bien acté, la mise en œuvre de celle-ci est retardé par les contraintes budgétaires qui sont aujourd'hui le lot de toutes les collectivités locales. La recherche d'un financement, avec l'entrée en lice de nouveaux partenaires, privés, on évoque la société à capitaux majoritairement chinois qui a récemment pris le contrôle de la gestion de l'aéroport, est à l'ordre du jour. Si aucune date précise n'est arrêtée, de nouveaux éléments pourraient être susceptibles d'intervenir d'ici le début 2016.
L'aménagement des noyaux villageois, ou la création de nouveaux quartiers, ne concerne cependant pas uniquement les communes, telles Blagnac, au contact direct de la ville-centre en première couronne. Mondonville, par exemple, en témoigne. En février dernier Edmond Desclaux, maire de Mondonville, posait la première pierre d'un ensemble associant nouvelle mairie et médiathèque. Les premiers éléments d'un grand chantier d'urbanisme visant à la reconquête du cœur d'un bourg qui bénéficie, à deux pas de la forêt de Bouconne, d'un environnement privilégié. Avec l'aménagement d'un vaste espace public, la construction de ces équipements publics doit se prolonger par la construction de 110 logements, confiée à Kaufman & Broad pour les logements destinés au marché libre et à la Cité Jardins pour 33 logements sociaux, avec des travaux lancés courant 2016. Des commerces de proximité sont aussi prévus ainsi que des cheminements piétonniers qui permettront de faire le lien avec la zone du Moulin dont l'aménagement, acté dans la révision du PLU, devrait permettre la réalisation à plus long terme de près de 350 logements sur 13 hectares. Sur la commune de Seilh un autre projet est par contre, sans être abandonné est aujourd'hui différé. Lauréat du concours international d'urbanisme Europan, l'aménagement du site de Laubis, particulièrement novateur dans sa conception, architecturale comme environnementale, était prévu pour accueillir environ 600 logements. Un nouveau quartier à taille humaine, en rive de Garonne, dont la mise en œuvre opérationnelle pourrait être lié aux objectifs du nouveau PLUI-H (Plan local d'urbanisme intercommunal-Habitat), dont les conclusions doivent s'imposer, d'ici la fin 2018, au 37 communes de la métropole. ■

ÉCO-QUARTIER RAMONVILLE

SICOVAL, une stratégie rationnelle d'aménagement pour un développement maîtrisé

100 000 habitants en prévision à l'horizon 2030... Un défi pour la communauté d'agglomération du SICOVAL, au sud-est de l'agglomération toulousaine, qui affirme sa volonté de développer une offre de logements accessibles, ouverte aux primo-accédants.

> Le 5 juin dernier Sylvia Pinel, ministre du Logement, inaugurait sur les côteaux de Ramonville la première tranche de l'écoquartier Maragon Floralies. Un moment qui représentait, dans sa solennité, l'aboutissement d'une opération dont la genèse remonte à plus de dix ans. 289 logements collectifs, dont 140 en accession sociale à la propriété, pour cette première phase, habités en fait depuis quelques mois pour nombre d'entre-eux, était ainsi officiellement livrés. Confiée au groupe de logement social Les Chalets, cette réalisation concerne une opération de démolition-reconstruction, ou plutôt, compte-tenu de son phasage, de construction-démolition, de la résidence des Floralies, une copropriété fortement dégradée malgré une construction, à la fin des années 70, relativement récente. Une seconde phase est actuellement en cours qui représente, d'ici à 2018, la construction de 200 logements, locatifs et toujours en accession, classique ou sociale. Cette opération, remarquable dans son montage autant que dans des choix architecturaux résolument contemporains, se distingue aussi par des caractéristiques particulièrement innovantes. A commencer par la mise en œuvre dans ce cadre d'un programme d'habitat participatif, concernant 14 logements, à travers la création d'une SCI APP (société civile immobilière accession progressive à la propriété), la première du genre au plan national. Autre élément, déterminant pour la labellisation écoquartier, une production collective d'énergie thermique à travers une chaufferie bois, l'une des plus importantes en capacité de la région Midi-

Pyrénées, appelée à desservir, au delà des bâtiments actuels, l'ensemble d'un quartier dont les Floralies représente le premier élément. Comme le rappelait en effet Christophe Lubac, maire de Ramonville Saint-Agne à l'occasion de cette inauguration, ce ne sont pas moins de 850 logements, avec près de 7 000 m² de commerces de proximité, équipements publics et activités tertiaires, qui doivent être construits à terme sur le périmètre du quartier Maragon. Une opération d'urbanisme structurante sur l'un des rares espaces encore disponibles sur le territoire communal.

Une charte qualité habitat

Autre récente inauguration, en septembre, celle du quartier répondant au joli nom de « Canto Coucut», sur la commune de Deyme, plus au sud. A l'entrée du village, sur près de 6 hectares, l'opération, de dimension sensiblement plus réduite que les Floralies, comprend 94 logements. Dont un programme de 57 logements, 25 locatifs sociaux et 32 logements en accession sociale à la propriété PSLA, confié à Promologis, autre opérateur du logement social, ainsi que 37 lots à bâtir destinés à des maisons individuelles d'une superficie de 650 m² à 1 200 m², commercialisés en direct par le SICOVAL pour un prix de vente, particulièrement raisonnable, de 134 euros le m². Au delà de leur évidente différence, tant dans l'ampleur que dans leur gouvernance avec une maîtrise d'ouvrage du SICOVAL à Deyme, les deux opérations témoignent des principes majeurs qui président à l'action de celui-ci en matière d'habitat et d'urbanisme en général. Tout d'abord une forte mixité avec une présence affirmé de logements accessibles à travers l'intervention conséquente d'un organisme HLM.
Une volonté aussi d'aménagement équilibré du territoire en dimensionnant les opérations en fonction de leur localisation sur celui-ci. Et qui doivent s'inscrire, ainsi que le rappelle Alain Serieys, vice-président chargé de l'habitat, dans les objectifs fixés par le PLH et dans le respect d'une charte qualité habitat. Soit un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants, accueillir les jeunes ménages et contribuer au déroulement des parcours résidentiels.
Des principes qui relèvent de l'histoire et de la logique de développement spécifique d'une communauté d'agglomération qui bénéficie, au sud de l'agglomération toulousaine, d'une remarquable dynamique. Elle s'appuie sur une très forte intégration intercommunale, dont le SICOVAL a su faire une véritable marque de fabrique. Une démarche qui prend sa source dans la mise en œuvre et l'aménagement d'une zone d'activité, Labège Innopôle, devenue au fil des ans, avec le pôle aéronautique du nord-ouest, l'un des deux premier bassins d'emplois de l'agglomération rassemblant plus de 8 000 entreprises de diverses tailles. Avec une vocation essentiellement tertiaire, commerciale, mais aussi tournée vers la recherche et les hautes-technologies avec des filières telles les TIC (informatique et télécoms), les biotechnologies et la santé, les agrobiosciences…

Un espace hétérogène

Un dynamisme qui justifie, avec les atouts d'un vaste territoire qui s'étend jusqu'aux frontières de l'Aude, avec des espaces naturels largement préservés, une croissance démographique que les élus souhaitent accompagner sans se laisser déborder: environ 75 000 habitants aujourd'hui, 100 000 en prévision à l'horizon 2030… La question du logement, dans ces conditions, est en toute logique devenue prioritaire. Mais elle demeure aussi largement tributaire, pour un espace hétérogène qui conserve dans de nombreuses communes un caractère rural affirmé, des préconisation du SCOT. En substance privilégier l'habitat nouveau dans les secteurs relevant de la « ville dense », ou à proximité des axes de communication. Deux éléments qui reviennent, pratiquement, à privilégier de fait les communes les plus proches de Toulouse, c'est à dire Ramonville, véritable porte d'entrée de la capitale régionale, Auzeville et Castanet. Avec les limites imposées inévitablement par le foncier encore disponible. Ainsi Auzeville, qui a terminé l'aménagement de la ZAC du Pont-de-Bois, avec 500 logements, autorise une urbanisation de « précision» dans des secteurs

largement protégés. La réalisation par Saint-Agne Promotion de la résidence « Terra Romana», 33 logements dans deux petits bâtiments d'un étage, relève de cette logique explique Joshua Palme, chargé de l'opération. « Nous bénéficions d'un emplacement privilégié sur les côteaux et à deux pas du centre ancien. Le fait d'être dans un secteur protégé, avec le regard de l'architecte des bâtiments de France, implique un soin particulier apporté à la conception architecturale. Nous ciblons une clientèle mixte qui comprend aussi des primo-accédants». Castanet poursuit pour sa part la restructuration de son centre ville dans le cadre d'une ZAC multisites. Kaufman & Broad développe ici deux programmes de respectivement 30 et 40 logements, Green City démarre une opération de 73 logements «Les Balcons du Midi » sur l'avenue du Lauragais, axe principal de la ville, Vinci Immobilier réalise une résidence seniors en coproduction avec Les Sénioriales, et Bouygues Immobilier prépare une opération sur un terrain situé en plein centre. «Il existe une demande réelle sur la commune et il n'existe pas pléthore d'offres. Nous espérons toucher une clientèle qui souhaite réaliser ici un investissement patrimonial» affirme Baptiste Cazaux.

Recomposition urbaine de l'Innopôle

Un autre sujet est désormais à l'ordre du jour. Le SICOVAL a prévu un vaste programme de restructuration et d'aménagement le long du prolongement, très fortement souhaité, ainsi que le rappelle Alain Sérieys, de la ligne B du métro. Un projet dans la logique des « contrats d'axe » qui concerne, sur les 5 kms d'un tracé appelé à desservir, depuis le terminus actuel de Ramonville, l'ensemble de la zone d'activités de l'Innopôle. Aménagement paysager, recomposition urbaine, nouveaux d'activités, InnoMétro est appelé à redessiner dans une large mesure l'ensemble du secteur.
Avec, en point d'orgue, la construction de plusieurs centaines de logements autour du futur terminus de la Cadène.
Un projet qui demeure cependant, pour le moment du moins, tributaire de la décision de la composante principale de Tisséro, l'opérateur des transports publics de l'agglomération toulousaine. ■

Une urbanisation favorable aux grands équilibres de notre territoire

> Alain Serieys

Vice-président du SICOVAL chargé de l'aménagement de l'espace et de l'habitat

> La politique du SICOVAL, en matière de logement, et plus largement d'urbanisme, repose avant tout sur une action concertée de l'ensemble des 36 communes qui le composent. Nous devons en effet tenir compte de la volonté des nouveaux élus. C'est dans la concertation qu'à pu se construire l'édifice intercommunal qui donne aujourd'hui toute sa force à notre territoire, tant en termes économiques qu'au plan plus général de toutes les questions qui touchent à son aménagement. Ceci dit les orientations à venir doivent respecter les principes définis dans notre charte d'aménagement du territoire, qui prévoit notamment de réserver environ 60% de celui-ci à des zones naturelles ou agricoles, mais aussi les critères de notre PLH, qui a été prolongé d'un an, soit une production annuelle d'environ 1 000 nouveaux logements, dont au moins 25% de logements sociaux, pour faire face à notre croissance démographique d'une part, mais aussi pour favoriser avec des logements à des prix accessibles, et pas uniquement des logements sociaux, l'accueil des jeunes ménages. L'autre élément à prendre en compte concerne logiquement les préconisations du SCOT qui définit les secteurs constructibles en priorité, relevant de la ville dense. Avec deux autres impératifs : rapprocher l'habitat de l'emploi, donc des zones d'activité, ainsi que des axes de transport. Concrètement cela concerne notamment les communes au contact direct de la métropole toulousaine, au nord, sans oublier un pôle d'équilibre, au sud, dans le secteur Baziège, Montgiscard, près de l'échangeur de l'autoroute A61. Au nord un autre secteur est appelé à se développer, dans le cadre du projet Innométro, le long de l'axe et au terminus du prolongement de la ligne B du métro. Toute polémique mise à part, il serait impensable que l'un des deux principaux bassins d'emploi de la région toulousaine ne soit pas desservi, dans des délais raisonnables, par un transport en commun rapide. Tous les acteurs économiques locaux sont mobilisés autour de ce projet. Tout est prêt pour un démarrage dès que nous aurons le feu vert de Tisséo… ■

MURET - SQUARE MAIMAT

Murétain : une nécessaire maîtrise foncière pour une meilleure répartition de l'habitat

Confrontée à l'une des plus forte expansion démographique de l'aire urbaine toulousaine, la communauté d'agglomération du murétain souhaite réguler l'urbanisation de son territoire en privilégiant les opérations d'aménagement structurantes.

> Le 16 juillet dernier Muret signait son contrat de ville en présence de Myriam El Khomri, alors secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville. L'occasion pour André Mandement, maire de Muret et président de la CAM (communauté d'agglomération du murétain) de rappeler les grandes lignes de la politique mise en œuvre en matière d'urbanisme et de logement. «Notre action s'inscrit dans la volonté de rétablir les grands équilibres entre les divers quartiers de la ville, et de définir, avec l'ensemble de nos partenaires, les actions à mener sur les quartiers prioritaires dans un objectif de requalification et de meilleure insertion non seulement en termes de cadre bâti, mais aussi de vie sociale et d'activités économiques ». Plus concrètement deux quartiers d'habitat collectif sont particulièrement concernés par cette démarche, le quartier Saint-Jean et le quartier centre-ouest. Les interventions, qui demandent encore à être précisées, doivent donc permettre de requalifier ces ensembles de logements sociaux et de les ouvrir vers les autres quartiers. En un mot de les réintégrer dans la ville au plein sens du terme. Parallèlement d'autres actions sont prévues qui concernent elles directement le centre-ville avec la requalification de la place de la République et l'aménagement des allées Niel.

Une opération de renouvellement urbain

Les deux projets, dans leur différence et leur spécificité, témoignent bien de l'axe directeur de la ville en matière d'urbanisme : jouer simultanément sur la valorisation de l'hyper-centre et des quartiers plus périphériques, qui concentrent de fait une part conséquente de logements sociaux. Le nord de la ville témoigne aujourd'hui éloquemment de cette stratégie à travers deux opérations majeures. L'entrée de ville bénéficie désormais d'une efficace mise en valeur avec la réalisation d'immeubles destinés à des locaux d'activités, d'un cinéma multiplex, de locaux culturels. Mais la réalisation emblématique, en matière de logement, réside dans une vaste opération de renou-

vellement urbain : la restructuration d'un ensemble d'habitat social, le Square Maïmat. Réalisée sous maîtrise d'ouvrage du groupe Promologis, opérateur historique du logement social sur le murétain, cette opération, lauréat du prix de l'architecture Midi-Pyrénées, implique après démolition des barres d'immeubles vétustes la construction de 221 logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, avec la réhabilitation d'une copropriété voisine d'une quarantaine de logements. L'aménagement des espaces publics, destinés à accueillir un marché de plein vent, étant assuré par la ville. Dans le cadre du lancement d'une deuxième tranche, un programme privé est prévu en parallèle des logements sociaux. Réalisé par AFC Promotion, un immeuble de 18 logements, destiné à être vendu en bloc à un investisseur institutionnel, commencera à sortir de terre avant la fin de l'année. Avec une conception par la même équipe d'architectes, et sur le même mode, que les logements de Promologis, l'agence Puig-Pujol. «Nous avons voulu rester en harmonie avec une architecture très contemporaine et très qualitative » précise Eric Miras, directeur régional d'AFC Promotion. «Nous souhaitions par ailleurs nous inscrire dans la dynamique impulsée par le maire à travers le renouveau du quartier nord ».

Préserver les zones naturelles

La politique de la ville en matière d'urbanisation et de nouvelles constructions s'inscrit plus globalement dans une double objectif qu'André Mandement ne manque pas de rappeler. Eviter le grignotage des espaces naturels, en particulier sur les côteaux en rive gauche de Garonne, particulièrement prisés, en limitant l'urbanisation extensive dont ils ont longtemps fait l'objet. Et ramener les constructions sur des zones susceptibles de permettre un aménagement programmé et contrôlé. Dans cette logique, à l'opposé géographique des opérations de restructuration des anciens ensembles de logements sociaux, au nord, c'est le sud de la commune qui est ici privilégié, dans le cadre d'un projet permettant de répondre à une demande importante en matière d'habitat. «Muret 2025 » concernerait ainsi l'aménagement d'une vaste zone sur des terrains situés entre la voie rapide et la Garonne, susceptible d'accueillir plusieurs centaines de logements. Un projet à long terme qui doit cependant faire l'objet d'une définition précise. Car aujourd'hui, reconnaît le maire, il convient de faire une pause après une phase une phase de construction tout azimuth dans les années 90 et au début des années 2000.
Cette problématique, qui implique avant tout de mettre en œuvre une véritable stratégie de maîtrise foncière, intéresse de la même manière, quoique à des degrés divers, les seize communes de la CAM. Un ensemble confronté, comme toutes les collectivités en première et deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, à un afflux démographique particulièrement conséquent. Alors qu'elle comptait moins de 64 000 habitants lors de sa création, en janvier 2004, la CAM en totalise aujourd'hui plus de 90 000... Une progression qui s'explique autant par la volonté de bénéficier d'un environnement paysagé largement préservé que par la relative proximité de Toulouse, accessible par la voie rapide et désormais, depuis Muret, par un cadencement des liaisons ferroviaires, avec le potentiel d'emplois des zones d'activités du sud toulousain mais aussi des zones commerciales de Portet et Roques-sur-Garonne.

Opérations structurantes

Pour les communes directement en contact avec la ville centre de la métropole, comme pour Muret, réguler l'afflux potentiel de nouveaux habitants est devenu un impératif. Les constructions en diffus, si elles peuvent encore se poursuivre, ne doivent plus dominer le marché du logement neuf. La CAM manifeste ainsi clairement sa volonté de limiter les droits à construire dans les communes les plus excentrées, et de favoriser les opérations structurantes dans celles situées sur l'axe Muret-Toulouse. C'est le cas pour la ZAC Bordes Blanches, en préparation sur les communes de Pinsaguel et, dans une moindre mesure, de Roquettes, dans le cadre d'un futur écoquartier associant logements, activités tournées vers «l'économie verte », services et commerces de proximité. Ou pour le secteur de Ferrié-Palarin, à Portet, toujours dans le cadre d'une ZAC qui pourrait permettre la construction de plusieurs centaines de logements.
A côté de ces opérations d'envergure, qui demeurent encore dans les starting-blocks, des programmes de moindre ampleurs peuvent s'inscrire dans l'aménagement des centre-bourgs plus éloignés. Comme à Labarthe-sur-Lèze ou près de 500 logements peuvent voir le jour grâce à un ensemble d'opérations qui permettent de revitaliser la localité. Ou a Saint-Lys, ou le groupe HLM Les Chalets a récemment posé la première pierre d'un ensemble de 99 logements, associant logements logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété, avec de petits collectifs et des maisons de ville, qui intègre une crèche et des services pour la petite enfance. ■

BPD MARIGNAN - OR'IGINEL

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

URBIS RÉALISATIONS - PLAYTIME

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

> A savoir
Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

Au moment où nous mettons sous presse, et suite aux annonces faites par le gouvernement, les caractéristiques propres au PTZ sont en cours de modifications.

> Qu'est-ce que c'est ?
Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?
- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

MAISONS IGC

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

IGC constructeur de maisons individuelles, fondé il y a 35 ans s'est développé grâce à son goût pour l'innovation et sa forte capacité d'adaptation.
Aujourd'hui IGC compte 45 agences dans le grand Sud-Ouest et plus de 30 000 maisons. La notoriété d'IGC est à l'image de ses maisons, belles et pérennes.

IGC vous présente CHÔRA : une villa, belle, lumineuse, où la nature est sublimée, où l'air est sain, pur et léger, une villa qui prend soin de vous...
Sa qualité acoustique vous plonge instantanément dans une douce quiétude. Laissez-vous surprendre par les cloisons musicales, leur son spatial et enveloppant...
CHÔRA, c'est 166 m² d'intérieurs que l'on cloisonne ou décloisonne afin que chacun s'épanouisse au gré des saisons et des humeurs...

Ses terrasses végétalisées, pergola et coursives prolongent l'espace par 80 m² à vivre à l'extérieur !
Unique par sa conception, CHÔRA sait s'intégrer sur tous types de terrains, même réduits, en zone urbaine. La lumière est gérée par un pilotage intuitif des occultants, elle vous offre une douceur incomparable été comme hiver. Pilotée à distance, la mise en scène des équipements via internet devient un jeu d'enfant.

CHALLENGE 2015 MEDAILLE D'OR LES REALISATIONS REMARQUABLES

CHALLENGE 2015 PRIX SPECIAL DU JURY

CHÔRA a gagné la médaille d'Or
dans la catégorie
"Les Réalisations Remarquables"
ainsi que "Le Grand Prix du Jury"
- Challenge de l'Union des Maisons Françaises -

VISITEZ CHÔRA à PORTET-/ˢ- GARONNE
Village expo,1 av. de l'enclos
05 62 80 16 20

SHOWROOM IGC à TOULOUSE
12-14 chemin de fenouillet
05 34 31 74 00

ou retrouvez-nous dans une de nos 45 agences

igc-construction.fr

I.G.C
Votre maison, notre engagement

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des

MAISONS DEMEURES D'OCCITANIE

dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé,

> Repère

Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.

Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.

Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.

Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.

Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT 01.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction

MAISONS CONCEPTUALYS

dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace.
Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

CONCEPTUALYS

CRÉATEUR DE LIEUX DE VIE

VOTRE MAISON DE 80 M²

À PARTIR DE **94 900 €***

ANTINOUS

CROIX DU SUD

PEGASE

* Exemple de prix pour une maison de 80 m², T4, hors raccordement, DO, G12, peintures intérieures, carrelage dans les chambres et cuisine
Réalisation : BIENVENUE CHEZ MOI – Document, photos et illustrations non contractuels - Octobre 2015

Le choix d'habiter mieux !

Dernière-née du groupe LOTICONCEPT (Lotisseur / Promoteur), CONCEPTUALYS ouvre la porte de la construction de maisons individuelles. Elle s'appuie sur l'expérience d'un groupe de 10 ans d'existence.

Fort de ces expériences nous avons créé une structure proche de nos clients, de leurs attentes, et en parfait respect des nouvelles réglementations thermiques.

Nous proposons une étude complète de votre construction de maison tant sur nos lotissements avec des lots exceptionnels en exclusivité totale, que sur les terrains de nos partenaires fonciers.

Notre force ?

Veiller à la qualité de nos réalisations et au respect des délais de livraison tout en préservant des prix attractifs.

contactez-nous www.conceptualys.fr **05 82 95 49 44**

d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Françaises)

> Repère

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

MIDI-PYRÉNÉES

ENSEMBLE
POUR CONSTRUIRE VOTRE BIEN-ÊTRE

CONTEMPORAINE OU TRADITIONNELLE
PERSONNALISEZ VOTRE FUTURE MAISON

DEMEURES D'OCCITANIE
Constructeur de Maisons Individuelles

SIÈGE SOCIAL : AUTERIVE - 05 62 20 14 00
PORTET S/GARONNE - 05 62 87 53 23
L'ISLE-JOURDAIN - 05 62 07 23 12
CASTELGINEST - 05 62 75 38 66
L'UNION - 05 34 25 08 18
www.demeuresdoccitanie.fr

HDI

Union des Maisons Françaises
Des constructeurs responsables
Membre Adhérent

DÉCOUVREZ NOS RÉALISATIONS
À TOULOUSE

PROFITEZ DES **NOUVEAUX AVANTAGES FISCAUX !**

Toulouse LE COTTAGE

- Une adresse centrale située dans le **quartier très convoité de la Roseraie**.
- Une **architecture contemporaine** aux lignes élégantes.
- Des appartements **du studio au 5 pièces,** tous prolongés par des **balcons** ou de **vastes terrasses plein ciel.**

ESPACE DE VENTE :
27 bis, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse.
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 19h.
Le samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Toulouse L'ARMSTRONG

- À l'orée du quartier des Minimes, tout **proche du cœur de ville** et de son Capitole.
- À **proximité** de tous les **commerces** et **services**.
- Au **pied des berges du Canal du Midi,** à proximité immédiate du métro.
- Une architecture qui illustre le parfait équilibre entre modernité, élégance, esthétique et confort.
- Du **2 au 4 pièces duplex,** les appartements sont lumineux, spacieux et se prolongent de terrasses.

ESPACE DE VENTE :
27 bis, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse.
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 19h.
Le samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

Toulouse L'INTIMISTE

- À l'orée du cœur de ville et de son Capitole, à l'entrée du quartier des Minimes.
- Idéalement située, **aux pieds des berges du Canal du Midi, proche du métro,** de toutes les commodités (commerces, écoles...) et du jardin japonais.
- Une **architecture contemporaine,** accueillant des appartements **du studio au 4 pièces,** se prolongeant par des terrasses.

ESPACE DE VENTE :
27 bis, allées Jean Jaurès - 31000 Toulouse.
Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 19h.
Le samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

KAUFMAN & BROAD

* BBC : Label BBC Effinergie "Bâtiment Basse Consommation" : démarche visant à l'obtention de la certification à l'achèvement des travaux. RT 2012 : cette nouvelle Réglementation Thermique, obligatoire à partir du 1er janvier 2013, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie. **Source MAPPY. Kaufman & Broad Midi-Pyrénées au capital de 2 858 910 € - RCS Toulouse 320 955 362 - N° ORIAS 14 006 102. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. OSWALDORB - 09/2015.